

REABILITAÇÃO [REVITALIZAÇÃO] DE ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Análise crítica das Sociedades de Reabilitação Urbana

Diana Mafalda Nunes Fernandes

Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura
Orientação do Professor Doutor Gonçalo Canto Moniz

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA | FCTUC | JUNHO 2015



REABILITAÇÃO [REVITALIZAÇÃO] DE ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Análise crítica das Sociedades de Reabilitação Urbana

RESUMO

Sendo a cidade um organismo em constante evolução e construção, é natural que esta se transforme consoante a evolução da sociedade que a tem vindo a construir. No entanto, a cidade transformou-se através da construção de novos lugares e centralidades, o que levou ao esquecimento e abandono das suas áreas mais antigas.

Com o passar do tempo a degradação e a desvitalização tomaram conta destas áreas da cidade, levando o Governo, central e local, a uma busca soluções para travar e inverter este processo. Assim através de programas, ações, intervenções, e mais recentemente, políticas, as nossas cidades foram cobertas de tentativas, mas no entanto o problema persistiu e o ciclo de declínio tem sido difícil de inverter. Esta situação deve-se à falta de avaliação de tais iniciativas, de forma a serem aperfeiçoadas, em vez de revogadas e substituídas por outras.

Esta dissertação pretende fazer aquilo que raramente se tem feito em Portugal, que é analisar e refletir sobre os resultados da atual política de reabilitação urbana enquadrada pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, criado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 e alterado pela Lei n.º 32/2012, e mais propriamente sobre as entidades criadas por este regime para gerir os processos de reabilitação urbana, as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

Tendo como caso de estudo a SRU do Porto, a Porto Vivo, SRU (PVSRU) e a sua atuação, segue-se uma análise da atual política de reabilitação portuguesa através da análise da evolução da reabilitação urbana e deste conceito, na Europa, em Portugal e no Porto.

Palavras-chave: Reabilitação urbana; Revitalização urbana; Regeneração urbana; Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU); Porto Vivo, SRU (PVSRU).

ABSTRACT

Being a city a body constantly in evolution and construction, it is natural that it changes depending on the society that has been building. However, the city has transformed by the building of new places and centralities, which has led to the forgetfulness and abandonment of its oldest areas.

Over time degradation and devitalization have taken over these city areas, leading the government, central and local, to search for solutions to stop and reverse this process. So through programs, actions, interventions, and more recently, policies, our cities have been covered with attempts, yet the problem has persisted and the cycle of decline has been difficult to reverse. This situation is due to the lack of evaluation of such initiatives in order to be improved, rather than repealed and replaced by others.

This dissertation intends to do what rarely has been done in Portugal, which is to analyse and reflect on the results of the current urban regeneration policy framed by the Law of Urban Rehabilitation System, established by Decree-Law n° 307/2009 and amended by Law n° 32/2012, and more specifically, on the entities created by this system to manage the urban rehabilitation process, the Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

Taking as a case study the SRU Porto, Porto Vivo, SRU (PVSRU) and its operations, what follows is an analysis of the current Portuguese rehabilitation policy by analysing the evolution of urban rehabilitation and this concept in Europe, Portugal and Porto.

Keywords: Urban rehabilitation; Urban revitalization; Urban regeneration; Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU); Porto Vivo, SRU (PVSRU).

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Gonçalo Canto Moniz pela orientação deste trabalho.

À Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana, por toda a disponibilidade e colaboração na elaboração deste trabalho.

A todos os professores que me acompanharam neste percurso e que foram fontes de conhecimento de histórias e saberes.

A todas as amigas que me acompanharam estes anos, por todos os momentos que me proporcionaram e que levo para sempre comigo.

À Melinda, à Isa, à Márcia e à Sofia, amigas para a vida, por todas as opiniões e conselhos, por estarem sempre presentes e fazerem cada dia mais alegre e especial.

Ao Ricardo Ferrão por estar sempre ao meu lado, pelas conversas infundáveis, por me ensinar que se eu quiser, eu consigo e que desistir nunca é opção.

A toda a família, a minha fonte de inspiração, e principalmente ao avô Nunes por ajudar a concretizar este sonho.

Às manas por estarem sempre ao meu lado, por serem parte de mim, os meus pilares de sustentação. Mariana obrigada por toda a ajuda a multiplicar o meu tempo, a cortar cartão e principalmente obrigada pela paciência.

Ao Papi e à Mã por tornarem possível esta jornada, por serem as minhas fundações, por todo o apoio incondicional e paciência infinita. Obrigada por tudo.

SIGLAS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ACP	Associação dos Comerciantes do Porto
ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
AM	Área Metropolitana
AML	Área Metropolitana de Lisboa
AMP	Área Metropolitana do Porto
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CAT	Contrato de Assistência Técnica
CCF	Contrato de Colaboração Financeira
CE	Conselho da Europa
CEE	Comunidade Económica Europeia
CIAM	Congresso Internacional de Arquitectura Moderna
CME	Câmara Municipal de Évora
CMP	Câmara Municipal do Porto
CRUARB	Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira Barredo
DGCC	Direcção Geral do Comércio e Concorrência
DGPC	Direcção Geral do Património Cultural
DOE	Department of the Environment
DRCN	Direcção Regional de Cultura do Norte
ESBAP	Escola Superior de Belas Artes do Porto
ÉVORACOM	Programa Especial de Urbanismo Comercial – Revitalização do Centro Histórico de Évora
FDZHP	Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto
FEDR	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
GTL	Gabinetes Técnicos Locais
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IGESPAR	Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre Transações
INH	Instituto Nacional da Habitação
INTEGRAR	Programa de Integração Económica e Social de Grupos Vulneráveis
IORU	Intervenção Operacional Renovação Urbana
IPPAR	Instituto Português do Património Arquitectónico
IPSS	Instituição Particular de Solidariedade Social
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MODCOM	Modernização do Comércio
NDQ	Núcleo de Dinamização dos Quarteirões
NEPU	Núcleo de Estudos e Planeamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PER	Programa Especial de Realojamento
PIC URBAN	Programa de Iniciativa Comunitária Urban
PMPOT	Planos Municipais de Ordenamento do Território
POLIS	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
PP	Plano de Pormenor
PPRU	Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PPS	Plano de Pormenor de Salvaguarda
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRCHE	Programa de Recuperação do Centro histórico de Évora
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROCOM	Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PROHABITA	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização

PVSRU	Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana
QCA	Quadro Comunitário de Apoio
QREN	Quadro de Referência Estratégica Nacional
RECRIA	Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RJERU	Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
SAAL	Serviço Ambulatório de Apoio Local
SIMC	Sistema de Incentivos para a Modernização Comercial
SITE	Sistema Integrado de Transportes e Estacionamento
SOLARH	Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UAC	Unidades de Acompanhamento e Coordenação
UI	Unidade de Intervenção
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura
UNIHSNOR	União das Associações de Hotelaria e Restauração do Norte de Portugal
URBCOM	Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial
ZIP	Zona de Intervenção Prioritária

ÍNDICE

	Página
0 INTRODUÇÃO	23
Objetivos: criticar a partir da análise	25
Pertinência: mais do que um contributo teórico	25
Caso de Estudo: A porto Vivo, SRU	27
Metodologia: pesquisa, análise e crítica	29
Estrutura: desenvolvimento assente na temática	31
1 REGENERAÇÃO URBANA UMA QUESTÃO CULTURAL OU URBANÍSTICA?	33
Estado da Arte	35
Questões e Conceitos	41
Caso de Estudo	51
2 REGENERAÇÃO URBANA UMA QUESTÃO FÍSICA OU SOCIAL?	65
Estado da Arte	67
Questões e Conceitos	75
Caso de Estudo	107
3 REGENERAÇÃO URBANA UMA QUESTÃO ECONÓMICA E CULTURAL	121
Estado da Arte	123
Questões e Conceitos	131
Caso de Estudo	161

4 REGENERAÇÃO URBANA DOMÍNIO PÚBLICO E PRIVADO	177
Estado da Arte	179
Questões e Conceitos	185
Caso de Estudo	201
5 REGENERAÇÃO URBANA PARTICIPAÇÃO, GESTÃO, INSTRUMENTOS E EXECUÇÃO	223
Estado da Arte	225
Questões e Conceitos	231
Caso de Estudo	261
6 CONCLUSÃO	281
BIBLIOGRAFIA	311
PÁGINAS DA INTERNET	319
DOCUMENTOS LEGAIS	322
ÍNDICE DE IMAGENS	322

INTRODUÇÃO 0

INTRODUÇÃO

OBJETIVOS: CRITICAR A PARTIR DA ANÁLISE

Esta dissertação tem como objetivo estudar as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), empresas públicas criadas pelas Câmaras Municipais no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004 para conduzirem os processos de reabilitação urbana dos respetivos aglomerados urbanos. Assim, é analisada a sua evolução consoante a alteração da legislação, o seu modo de atuar e o trabalho desenvolvido até hoje.

Em última análise, esta dissertação pretende fazer uma análise crítica destas entidades gestoras da reabilitação urbana a partir da análise da evolução da reabilitação urbana em Portugal, desde a queda do regime ditatorial, e a partir da avaliação do seu trabalho perceber se este modelo de estrutura organizacional é compatível com a sua missão e se o seu modo de atuação é o mais indicado tendo em conta os objetivos que se pretendem atingir.

PERTINÊNCIA: MAIS DO QUE UM CONTRIBUTO TEÓRICO

A reabilitação das cidades, principalmente das áreas urbanas mais antigas, é uma necessidade há muito conhecida e um tema central das políticas urbanas ao qual tem sido dado grande destaque nas últimas décadas, no entanto, a prática parece andar sempre desligada dos contributos teóricos que foram produzidos ao longo dos tempos.

Talvez esta falta de articulação entre a teoria e prática, no que respeita à reabilitação urbana, seja a razão pelo estado de degradação e desvitalização a que os núcleos urbanos mais antigos chegaram mesmo depois de décadas de tentativas para inverter o ciclo de decadência em que se encontravam.

Talvez esta situação se deva também à mania que Portugal tem em elaborar planos sem lhes dar condições para a sua execução e desenvolver programas, extingui-los e dar lugar a novos programas sem nunca fazer uma reflexão séria sobre os seus resultados, dando lugar ao seu aperfeiçoamento em vez de os substituir.

Assim, esta dissertação pretende ser mais que um contributo teórico, pretende ser uma reflexão sobre a política de reabilitação urbana que se vive agora em Portugal, tendo em conta que o objetivo final é a regeneração urbana.

INTRODUÇÃO

CASO DE ESTUDO: A PORTO VIVO, SRU

Para fazer esta reflexão esta dissertação foca-se na cidade do Porto e na SRU criada pela Câmara Municipal do Porto (CMP) em 2004, a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana (PVSRU) para gerir o processo de reabilitação urbana na cidade. A escolha da cidade do Porto e da PVSRU assenta no facto de este município desde a implementação da democracia ter a reabilitação urbana da cidade consolidada como preocupação e pelo facto de a PVSRU ser a SRU, a nível nacional, com maior reconhecimento e maior impacto na estrutura urbana em que se insere.

Devido ao estado de degradação em que se encontrava o núcleo histórico e a 'baixa' da cidade, à sua importância patrimonial, e à dimensão da área a necessitar de uma intervenção urgente, esta SRU é formada também por capitais públicos da administração central, através do IHRU, para além dos municipais. Assim foi constituída uma sociedade com a participação destas duas entidades, distribuída em 40% da CMP e 60% do IHRU.

A sua área de atuação é a Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) do Porto que corresponde a um quarto do concelho. Assim foi necessário delimitar uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) com base num estudo encomendado à Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, o *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana Na Baixa do Porto*. Este estudo procedeu assim à delimitação da ZIP a partir da análise de dados censitário e do levantamento das áreas que concentravam mais oportunidades a explorar e daquelas que necessitavam de uma intervenção mais urgente devido à sua degradação física e ao seu declínio económico e social. A ZIP tem assim cerca de 530 hectares, 400 quarteirões e, em 2001, contava com 48.715 habitantes, tendo num espaço de 20 anos perdido cerca de 40% da sua população. (Porto Vivo SRU, 2010a, pp. 6-7)

Mesmo depois de delimitada a ZIP, a sua dimensão, ainda demasiado extensa, levou à necessidade de serem estabelecidas prioridades através da delimitação de seis Áreas de Intervenção Prioritárias (AIP), AIP dos Aliados, AIP de Carlos Alberto, AIP do Infante, AIP de Poveiros e São Lázaro, AIP da República e a AIP da Sé e Vitória.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 307/2009, a ZIP teve de ser convertida em Área de Reabilitação Urbana, tendo a PVSRU iniciado um processo para proceder a esta alteração, prevendo a divisão da ZIP em sete ARU distintas, Centro Histórico, Cedofeita, Bonfim, Aliados, Miragaia, Lapa e Santos Pousada. Até hoje apenas a ARU do Centro Histórico foi delimitada e aprovada, concentrando-se aqui a sua atividade nos últimos anos.

INTRODUÇÃO

Tendo em conta que é no Centro Histórico que a atividade da PVSURU ganha maior destaque, esta foi a área escolhida para fazer a análise das suas intervenções, não só pela quantidade de trabalho já aqui realizada, mas também por ser uma área que concentra todos os problemas que se verificam na restante área de forma mais agravada. A escolha do núcleo mais antigo da cidade para avaliar o trabalho da PVSURU prende-se também com o facto de esta ARU coincidir com a área classificada como património mundial pela UNESCO.

A intenção é perceber como a PVSURU intervém numa área com grande valor patrimonial e onde os problemas atingiram uma maior gravidade, para perceber como atua na restante ZIP onde os problemas ainda não são tão graves nem o património urbano tem tamanha importância.

METODOLOGIA: PESQUISA, ANÁLISE E CRÍTICA

Para a realização deste trabalho foi realizado, em Julho de 2013, um estágio de um mês na PVSURU, mais propriamente no Núcleo de Dinamização de Quarteirões, o atual Núcleo de Planeamento Urbanístico, que se trata de uma equipa formada maioritariamente por arquitetos responsável por delimitar as UI e de elaborar os respetivos documentos estratégicos. Na altura em que o estágio foi realizado este núcleo era também o responsável pela conversão da ZIP em ARU, através da elaboração dos projetos preliminares de delimitação das ARU e dos programas estratégicos das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

Esta dissertação foi também precedida de um trabalho de pesquisa e de análise, finalizado em dezembro de 2014 e que resultou numa primeira fase do trabalho que ajudou a perceber o quadro legislativo das SRU e a orgânica da PVSURU.

Depois desta primeira fase procedeu-se à elaboração do trabalho que aqui se apresenta, que juntou à análise da primeira fase do trabalho uma componente crítica assente na evolução da reabilitação urbana na Europa, mas principalmente em Portugal e na cidade do Porto. Para proceder a esta análise crítica foram também usados como casos exemplares a reabilitação urbana que decorreu nos centros históricos das cidades de Évora e Guimarães, por serem exemplos de referência nacional e por serem os dois núcleos urbanos classificados património mundial pela UNESCO.

INTRODUÇÃO

ESTRUTURA: DESENVOLVIMENTO ASSENTE NA TEMÁTICA

A partir da análise realizada na primeira fase do trabalho foi possível chegar a um conjunto de temas/problemas associados à regeneração urbana, entendida como a junção da reabilitação com a revitalização urbana. Assim procede-se à análise da PVSURU e do seu trabalho a partir dos seguintes temas:

Regeneração urbana - Uma questão cultural ou urbanística?

Regeneração urbana - Uma questão física ou social?

Regeneração urbana - Uma questão económica e cultural

Regeneração urbana - Domínio público e privado

Regeneração urbana - Participação, gestão, instrumentos e execução

Cada tema corresponde a um capítulo, e cada capítulo obedece sempre à mesma estrutura incidindo sobre o tema em questão. Num primeiro subcapítulo é feita uma análise ao *Estado da Arte* que enquadra cada um dos temas, tanto no que respeita a autores individuais como a documentos doutrinários para a salvaguarda do património e para a reabilitação urbana.

No subcapítulo *Questões e Conceitos* procede-se à análise da evolução dos problemas da cidade e das respostas dadas a esses problemas, e da reabilitação urbana em Évora e Guimarães, incidindo sobre o que foi feito relativamente a cada uma das temáticas. O capítulo termina com uma síntese acerca das questões que se levantaram sobre o respetivo tema.

O terceiro subcapítulo aborda o *Caso de Estudo* relativamente a cada temática, analisando a legislação que enquadra a reabilitação urbana, a PVSURU e o trabalho desenvolvido por esta sociedade.

Com esta estrutura pretende-se conseguir uma visão concreta de todas as componentes associadas à regeneração urbana e perceber que a sua integração é fundamental, pois estão todas interligadas e dependem umas das outras.

REGENERAÇÃO URBANA
UMA QUESTÃO CULTURAL OU URBANÍSTICA?

1



Fig. 1_ Degradação da área antiga da cidade do Porto

(...) fazer penetrar à força as formas mais intensas da vida moderna num organismo urbano concebido segundo critérios antigos volta a avivar de maneira irremediável o conflito de dois sistemas diferentes fundamentais e não a resolve-los.¹

ESTADO DA ARTE

Autores: Da conservação à salvaguarda

O estado de degradação que os núcleos antigos das cidades alcançaram levou à necessidade de serem intervencionados. Assim para refletir sobre a sua reabilitação é necessário pensar na salvaguarda do património arquitetónico e urbano. De facto, a simbiose destes dois conceitos e das respetivas políticas é um tema já abordado por diversos autores nacionais e internacionais.

O primeiro autor que destaque é John Ruskin (1819-1900), pintor, escritor e crítico de arte, que na obra *The Seven Lamps of Architecture* deixa clara a sua posição conservadora relativamente ao património arquitetónico, que segundo ele deve ser alvo de preservação e manutenção constante em vez de restauro. Para o autor os edifícios devem ser conservados o mais próximo da situação original, sendo as marcas dos diferentes tempos que os edifícios atravessam parte da sua identidade.

John Ruskin

Outro autor é Gustavo Giovannoni (1873-1947), “o inventor do conceito de ‘património urbano’” segundo Choay (2011, p. 193), que entende a cidade como um organismo integral onde o planeamento do núcleo antigo tem de ser integrado no desenvolvimento e crescimento urbano por se tratar do núcleo de identidade do aglomerado urbano em questão. Para este autor a ‘cidade antiga’ é mais do que uma soma de monumentos, é um tecido composto também por edifícios de menor dimensão e importância, é património urbano que se trata de parte integrante das políticas de planeamento urbano. Giovannoni defende também uma forma de intervenção menos conservadora que Ruskin, em que admite que existe a necessidade de transformar e renovar a cidade herdada, porém de forma consciente e respeitadora da malha existente. (Giovannoni, 1913, p. 198)

Gustavo Giovannoni

Autora mais recente é a historiadora e crítica de arte Françoise Choay, que em várias obras aborda os conceitos de monumento, monumento histórico, património

Françoise Choay

1 (Giovannoni, 1913, p. 196)



Fig. 2_ Degradação da área antiga da cidade do Porto

urbano e património histórico, e faz uma análise do seu desenvolvimento (2006; 2011). A autora adota uma noção de salvaguarda que se afasta “*das vertentes da estrita conservação e situa-la no campo das acções que visam a integração dos conjuntos urbanos antigos na vida contemporânea*”. (Gonçalves, 2011, p. 76)

Outros autores, docentes deste departamento que desenvolvem as suas investigações sobre o tema em questão são Walter Rossa (2005; 2006) e Adelino Gonçalves (2006; 2010; 2011; 2012; 2013), que abordam o tema do património urbanístico e da necessidade de o conservar, planeando a salvaguarda em desenvolvimento, ou seja integrando as políticas de salvaguarda do património com as políticas de planeamento urbano, através da elaboração e gestão de planos que devem ser mais abrangentes que o pormenor.

Tendo como base estes e outros autores, este capítulo pretende perceber como a reabilitação urbana evoluiu no que respeita à salvaguarda do património. Perceber também se a legislação atual para a reabilitação urbana integra a salvaguarda do património nos seus objetivos e como tal se procede. Por último interessa perceber como a PVSURU atua no seu centro histórico, uma área de valor patrimonial excecional, não só ao nível dos monumento mas do património urbano.

Documentos doutrinários: Do monumento ao urbano

Para além de investigações individuais, foram produzidos diversos documentos doutrinários que regulam as boas práticas de conservação do património arquitetónico. Estas cartas foram atualizando os conceitos e as normas.

A *Carta de Atenas* de 1931, elaborada na Conferência Internacional de Atenas organizada pelo Conselho Internacional de Museus, foi o primeiro documento a estabelecer princípios para a conservação do património arquitetónico baseados na proteção, conservação e restauro de monumentos, e frisa a importância da sua envolvente ser preservada. (Congresso Internaciona de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos, 1931)

Por sua vez, a *Carta de Atenas* de 1933 foi realizada na sequência do Congresso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) e estabelece os princípios modernistas e funcionalistas do urbanismo. Este documento aborda o património das cidades, reconhecendo a sua importância e a necessidade da proteção de certos monumentos ou mesmo conjuntos. No entanto, defende o sacrifício da história sempre que esta entre em conflito com valores higienistas ou ponha em causa a boa circulação, apostando na demolição e substituição de estruturas e conjuntos patrimoniais para adaptar a cidade às exigências da vida moderna. (CIAM, 1933)

A *Carta de Veneza*, influenciada pelas teorias de Giovannoni (Choay, 2011, p. 293), engloba já o sítio rural e urbano para além do monumento, apesar de aplicar os

Walter Rossa e
Adelino Gonçalves

Conservação

Renovação

Manutenção

mesmos princípios para ambas as escalas. Este documento tem um entendimento menos grandioso do que é o património, pois “esta noção estende-se não só às grandes criações mas também às obras modestas que adquiriram com o tempo um significado cultural”, e dá preferências às operações de manutenção em detrimento das de restauro que defende que devem ter um carácter excepcional. (II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos, 1964).

As primeiras grandes alterações estabelecidas aos documentos anteriores foram introduzidas pela *Carta Europeia do Património Arquitectónico* de 1975 que considera pela primeira vez “os conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias” e reconhece o património arquitetónico como “capital espiritual, cultural, económico e social”, um recurso rico da cidade, detentor de cultura e fonte de educação. Este documento aborda também pela primeira vez o princípio da integração das políticas de salvaguarda do património cultural com as políticas de domínio económico e social e com as estratégias de desenvolvimento local e regional, para ser alcançada coesão territorial e social. (Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa, 1975)

Integração

A *Carta de Washington* de 1987 é o primeiro documento exclusivamente dedicado à “conservação das cidades históricas”, reafirma os princípios da integração e coesão e encara a cidade como um todo cujas áreas históricas para além de necessitarem de “protecção, conservação e restauro” necessitam de se desenvolver e adaptar de forma harmoniosa à vida contemporânea. (ICOMOS, 1987)

Cidades históricas

Por último, o documento mais recente que consagra os *Princípios de La Valeta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos*, introduz o fator identidade que para além dos valores materiais, dos quais se destaca agora o papel do espaço público, é também constituída por valores imateriais com as tradições, os usos e atividades locais. Este documento aponta para a necessidade de limitar a expansão da cidade e de preservar o património urbano e integrá-lo na “vida social, cultural e económica” da cidade, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população. Para alcançar tal objetivo, o documento em questão recomenda uma abordagem mais ativa que vai além da conservação e do restauro, a salvaguarda do património urbano que “compreende os procedimentos necessários para a sua protecção, conservação, promoção e gestão”, ou seja prevê também a sua valorização. (ICOMOS, 2011)

Salvaguarda



Fig. 3 e 4_ Demolições das décadas de 30/40, abertura da envolvente da Sé e Avenida da Ponte | Porto

QUESTÕES E CONCEITOS

Evolução das políticas de salvaguarda do património nas áreas urbanas antigas: Do modernismo à primazia da cultura

A evolução dos documentos doutrinários e dos seus ideais refletiu-se nas políticas urbanas nacionais, sendo as áreas mais antigas da cidade alvo de inúmeros programas, planos e estratégias para tentar inverter a situação de degradação, e desde a percepção da emergência de intervir que houve o confronto com as políticas de salvaguarda do património arquitetónico.

A partir da década de 30 estas áreas foram abrangidas por políticas urbanas que tinham como principal objetivo adaptar a cidade antiga *“a novas formas de habitar, em que a presença do automóvel e as acrescidas necessidades de salubridade e conforto terão tido um papel essencial”*. Assim, foi se intervindo na cidade existente através de pequenas ações individuais ou de ações mais alargadas que se baseiam na proteção de monumentos e demolição de outros edifícios para a construção de novos no seu lugar. São exemplo as operações que deram lugar ao Terreiro da Sé e à Avenida D. Afonso Henriques no Porto (Fernandes J. A., 2011a, p. 15), à semelhança do que aconteceu em Paris segundo o plano de Haussmann (1809-0891) (Choay, 2006, p. 155). Assim o património português que tinha saído intacto da II Guerra Mundial foi bastante afetado pelos planos higienistas do movimento moderno canonizado pela Carta de Atenas de 1933.

Renovação

Na década de 70, esta abordagem renovadora foi substituída por uma perspetiva mais respeitadora do passado, que passa a ser mais abrangente, captando já a imagem do conjunto em vez de se focar apenas no edifício monumental. A noção de passado é também alterada, pois nesta altura admitia-se um passado mais presente e menos grandioso que mosteiros, igrejas ou palácios (Fernandes J. A., 2011a, p. 15). Por vezes esta política revelou-se protecionista de mais tratando a cidade antiga como intocável e inalterável, através da sua delimitação nos Planos Directores Municipais (PDM) ou das restrições nos Planos de Pormenor de Salvaguarda (PPS), o que resultou na sua musealização, da qual é um bom exemplo o núcleo medieval de Carcassonne, em França (Flores, 2003, p. 7). Esta forma mais cuidadosa de olhar para o património arquitetónico foi impulsionada pelo desenvolvimento do turismo urbano que ganhou uma maior dimensão e despertou o interesse de vários tipos de turistas pelo núcleo mais antigo das cidades. Assim foi incutido um valor económico ao património cultural, levando por vezes à *“turistificação” das áreas antigas, com cores e soluções orientadas pela vontade de*

Conservação dos conjuntos

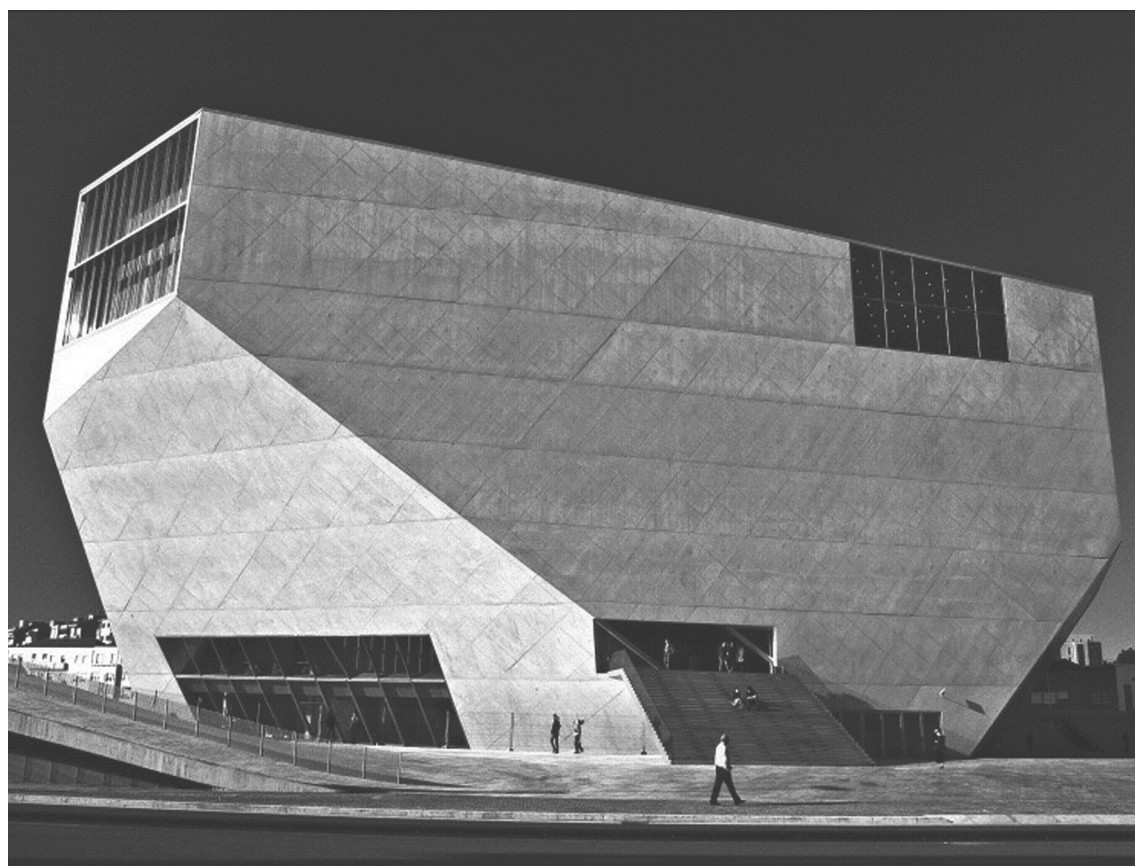
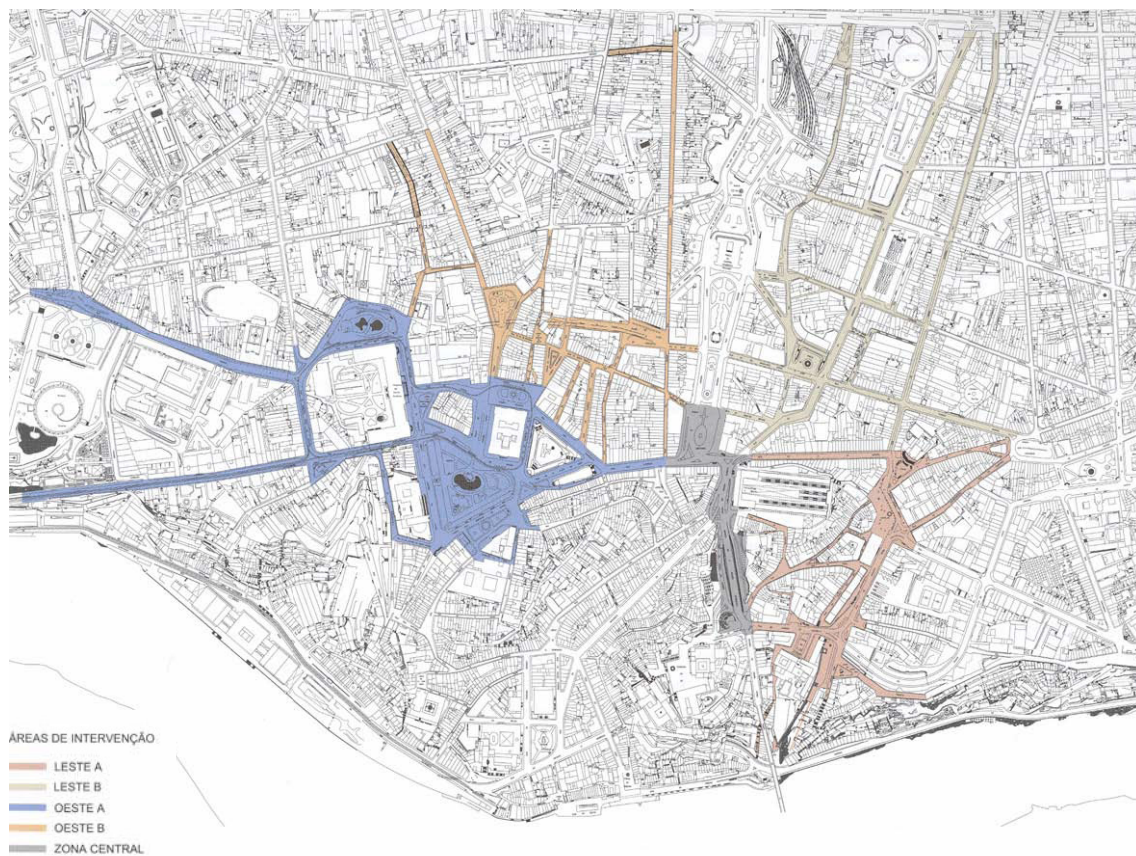


Fig. 5 e 6_ Área de intervenção da Porto 2001; Casa da Música | Arq. Rem Koolhaas | Porto

agradar o visitante". (Fernandes J. A., 2011a, p. 16)

Mais recentemente surgiu uma nova forma de intervir no património, associada à valorização do conhecimento e da cultura, em que as cidades são vistas como *"motores da economia"* e como um recurso, em que certos lugares podem gerar grandes oportunidades. Assim os centros históricos passam a ser vistos como lugares potenciais para atrair e fixar pessoas, grupos e instituições, ganhado um grande destaque as indústrias criativas *"ligadas ao cruzamento de 'ambientes culturais específicos', com uma perspectiva cosmopolita e contemporânea"* (Fernandes J. A., 2011a, p. 18). O património associou-se deste modo à *"importância do conhecimento no desenvolvimento"*, contribuindo de forma decisiva para a competitividade urbana, nacional e internacional e conseqüentemente para a economia local e nacional. Assim foram adotadas medidas ativas por vezes através de projetos e planos de reconhecimento internacional ao jeito de Bilbao ou através de diversas e pequenas ações, à semelhança das intervenções levadas a cabo pelo Gabinete Técnico Local (GTL) de Guimarães. (Fernandes J. A., 2011b, p. 297)

Exemplo desta última fase são as operações realizadas na baixa do Porto pela sociedade responsável pela gestão do evento Porto 2001 – Capital Europeia da Cultura, que tinham o objetivo de contribuir de forma duradoura, e não apenas momentânea, para a cidade, aproveitando o evento e o seu financiamento como uma oportunidade para realizar ações, que dificilmente seriam executadas de outra forma. (Ferreira C. , p. 3)

Assim, estas intervenções consistiram na reabilitação de diversos equipamentos culturais e na requalificação do espaço público por forma a criar uma rede entre os equipamentos que iriam acolher os eventos e na construção de um *"novo ícone arquitectónico"*, a Casa da Música. (Fernandes J. A., 2011b; Grande, 2013).

A requalificação do espaço público dividiu-se em quatro grandes intervenções, A Cordoaria/Leões/Praça Carlos Alberto/Praça de Lisboa (Oeste A e B), Praça da Batalha à Ribeira (Este A), Praça D. João I e envolvente (Este B), e Avenida da Ponte/Praça Almeida Garrett/Praça da Liberdade (Zona central). Assim associou-se a outros financiamentos e projetos a decorrer como as obras para a instalação do metro do Porto para a operação central sob o projeto de Álvaro Siza, ou com o programa URBCOM, que como veremos irá criar alguns atritos entre os parceiros envolvidos. As restantes operações ficaram dos arquitetos Alberto Dias (Este A), Alexandre Alves Costa e Sérgio Fernandes (Este B), Camilo Cortesão e Mercês Vieira (Oeste A) e Virgínio Moutinho (Oeste B).

A Casa da Música, projetada pelo arquiteto Rem Koolhaas, localiza-se na Praça Mouzinho de Albuquerque ou Rotunda da Boavista, tendo esta localização sido bastante

discutida devido à necessidade de demolir a antiga Estação Terminal dos Eléctricos do Porto, ou Remise da Boavista. Arquitetonicamente este projeto rompe com toda a envolvente e tradição, criando um edifício com uma forte componente visual, o que foi justificado pelo papel de ícone da nacional e internacional que se pretendia atingir, e atingiu. (A obra, 2014)

Os benefícios destas operações apenas foram perceptíveis nos anos pós-evento, com o concluir das obras que se perlongaram, uma vez que os espaços intervencionados registaram novas dinâmicas comerciais, empresariais e sociais através de *“uma nova geração de city-users que articulam a boémia com a criatividade”* (Grande, 2013).

Questão cultural ou urbanística: Cidade herdada/cidade nova

Segundo Adelino Gonçalves (2012, p. 1), os núcleos urbanos antigos em Portugal foram objeto de duas políticas distintas, a de salvaguarda do património cultural e de planeamento urbano, embora com um entendimento limitado destes dois conceitos. Por um lado associando a reabilitação urbana às *“intervenções necessárias para fazer face à sua natural degradação e obsolescência”* através da reabilitação do edificado e, por vezes, da requalificação do espaço público, e por outro lado a salvaguarda do património arquitetónico e urbano foi associada ao excessivo *“controlo das suas transformações”*.

Marginalização

Estas áreas foram encaradas como uma cidade velha envolvida por uma outra nova, com regras e modos de atuação distintos, onde se atuou segundo o pensamento modernista de *“substituição pura e simples das estruturas físicas existentes como condição apriorística da adaptação das cidades herdadas às necessidades da vida moderna”*, ou através de *“intervenções sobre o património que apenas visam o seu restauro monumental”* (Portas, Notas sobre a intervenção na cidade existente, 1982, p. 171). Desta forma, as áreas herdadas das cidades portuguesas, apesar de serem abrangidas por planos urbanísticos ficaram, e continuam a ficar, marginalizadas em relação ao resto da cidade, pois nunca foram abrangidas por instrumentos de gestão integrados nas estratégias de desenvolvimento local.

A consciência de que a zona mais antiga das cidades é apenas uma parte da mesma que se distingue pelo rico património urbano, e que por esse motivo deve ser preservada e integrada nas estratégias de desenvolvimento local e regional, foi um dado adquirido na experiência de revitalização do centro histórico de Bolonha, que em 1969 desincentivou a continuidade da expansão da cidade, apostando na *“revalorização do património urbano do seu centro histórico”*. (Alfredo, 1997, pp. 20-21; Gonçalves, 2011, p. 5)

Em Portugal, é essencial acabar também com esta dicotomia cidade herdada/cidade nova e perceber que a cidade herdada é um pedaço de cidade que se encontra desarticulado das novas áreas urbanas que surgiram com o processo de expansão.

Cidade herdada
Cidade nova

Temos de perceber que a cidade é um organismo vivo em constante transformação, e por esta razão *“toda a cidade presente é contemporânea. Reconhecendo-se-lhe, contudo, centros de identidade”* (Rossa, 2005, p. 7; 2006, p. 4), que apesar dos valores patrimoniais, não podem parar no tempo e ser tratados como museus uma vez que *“o urbano transforma-se permanentemente, não lhe sendo, por natureza, admissível o regresso a qualquer passado genuíno”* (Rossa 2012, citado por Gonçalves, 2013, p.5).

Relativamente à política de salvaguarda do património cultural arquitetónico e urbano em Portugal, verifica-se que esta não acompanhou *“o percurso histórico da extensão da sua abrangência, desde o monumento singular ao património urbano”*, isolando os bens classificados ou em vias de classificação (Gonçalves, 2006, p. 36). Desta forma antes de mais é necessário reconhecer o urbanismo como património, património urbano (Rossa, 2006, p. 1). Para tal é imprescindível desenvolver a disciplina da História do Urbanismo (Rossa, 2006, p. 2) para aprofundar o estudo sobre a cidade portuguesa, e até mesmo de realizar um *“sistemático levantamento morfo-tipológico da nossa arquitectura urbana que possa ajudar a esclarecer o seu valor específico e nos forneça mais segurança nos processos de classificação e salvaguarda de tecidos, nos processos de decisão quanto ao que salvamos, transformamos, demolimos e fazemos de novo”* (Aguiar, 1995, pp. 33-34). Depois da assimilado o conceito de património urbano é fundamental perceber que *“os princípios e as metodologias de salvaguarda e gestão do ‘património de dimensão urbana’, não são os mesmos da salvaguarda e gestão do ‘património de dimensão arquitetónica’”* e que *“os primeiros integram os segundos, mas não se esgotam neles”* (Gonçalves, 2013, p. 4).

Património
arquitetónico e
urbano

Apesar da necessidade de integrar os domínios da cultura e do urbanismo ser conhecida desde 1970, Portugal tem mostrado alguma resistência em agir de acordo com este princípio (Gonçalves, 2010, p. 82; Rossa, 2006, p. 1). Desta forma, é necessário em Portugal ser reconhecido o *“planeamento da salvaguarda”*, que Adelino Gonçalves entende tratar-se da *“integração dos objetivos da proteção e valorização patrimonial na prática do urbanismo”* (2006, p. 48), conceito referido também por Walter Rossa que defende a necessidade de *“discutir e estabelecer regras para planejar a salvaguarda à escala do todo urbano segundo a única perspectiva possível para a cidade, a do desenvolvimento”*, ou seja *“planejar a salvaguarda em desenvolvimento”* (2006, p. 1 e 10).

Planeamento da
salvaguarda

Concluimos que a reabilitação é a conjugação da conservação com a valorização do património tendo em vista o desenvolvimento da área a revitalizar, atuando não só no edificado e no espaço público, mas também nos domínios económico, social e cultural. Ou seja reabilitação urbana trata-se de uma política urbana.



Fig. 7 e 8_ Centro Histórico de Évora

Boas práticas: Évora e o planeamento

Évora

Um bom exemplo da integração das políticas de salvaguarda do património cultura com o planeamento urbanístico da cidade é o caso de Évora, que apresenta um núcleo medieval ladeado por uma muralha ainda existente e caracterizado pela sua grande densidade construtiva, ruas estreitas e uma imagem muito peculiar que se deve à coexistência de edificações de carácter urbano com outras de linguagem mais rural.

(Simplício, 2001, pp. 2-14)

Neste miolo mais antigo começaram a ser perceptíveis os sintomas de outros ‘centros históricos’ portugueses, pois desde 1940 esta área entrou em declínio devido ao aumento do sector terciário e consequente deslocação da função habitacional para fora das muralhas que levou a população mais jovem para as novas zonas da cidade, deixando no centro os idosos e a população com menos recursos (Simplício, 2001, pp. 1-2). Deste modo, muito cedo é notável a preocupação de preservar o património imóvel da cidade, perceptível logo em 1945 com o Antepiano de Urbanização guiado pelos princípios da *Carta de Atenas* de 1931 de preservação e conservação do património edificado, tendo de Groër conseguido integrar a salvaguarda do património no planeamento urbanístico de toda a cidade, não descuidando a escala do património urbano (Gonçalves, 2011, p. 39 e 93).

Mais tarde, verifica-se novamente esta integração com a elaboração do PDM, aprovado em 1985, que foi o único do país que “*centrou o planeamento do seu território nas problemáticas de coesão urbana*” (Gonçalves, 2011, p. 125), ou seja, previu o desenvolvimento articulado e coerente de todas as partes da cidade, tanto do ponto de vista físico, como económico e social. O PDM de Évora é assim um caso de Planeamento Integrado tanto devido à forma como foi elaborado como quanto às medidas e princípios que estabelece (Gonçalves, 2011, pp. 137-138). Este plano previa assim a reabilitação do centro histórico de Évora através da recuperação do edificado regulando as transformações possíveis consoante o grau de proteção atribuído a cada edifício e da manutenção das funções tradicionais desta área da cidade, de forma a não se perderem. (Guerreiro, 1991, pp. 41-43)

PDM

O PDM desta cidade funcionou como um “*verdadeiro plano de salvaguarda, garantindo coerência na estratégia de ordenamento de toda a área urbana da cidade (cidade histórica, bairros periféricos, novas zonas de expansão)*” (Guerreiro, 1991, p. 41), tendo sido elaborado um Programa de Recuperação do Centro Histórico de Évora (PRCHE) para facilitar a implementação das medidas previstas para esta área no PDM. Este programa tinha como objetivo “*promover a recuperação e a preservação do património do Centro Histórico de Évora e a sua revitalização económica, social e cultural, criando condições à integração da população respectiva*” (Terra e Silva, 1983 citado por Simplício, 2001).

CASO DE ESTUDO

Legislação atual: Legislação da segregação

Hoje em dia as políticas urbanas encontraram um rumo diferente, no qual a reabilitação urbana é vista como “*um verdadeiro imperativo nacional*” (Decreto-Lei n.º 104/2004, 2920) regulada por decretos e leis, umas para a reabilitação, outras para a classificação e salvaguarda do património, ou para o planeamento urbano e para os instrumentos de gestão urbana, contudo todas parecem desligadas umas das outras.

A legislação que “*estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e plano de pormenor de salvaguarda*” (Decreto-Lei n.º 309/2009, 7977) continua muito focada no edificado, integrando um capítulo dedicado aos conjuntos e sítios, mas onde apenas é prevista a sua delimitação, classificação e é especificado um conjunto de restrições para as intervenções nessas áreas. Adelino Gonçalves explica que o legislador mostra uma maior preocupação pelos “*elementos de composição morfológica urbana (...) como meio de integração e contextualização dos bens imóveis classificados*” ou em vias de classificação através da delimitação de zonas especiais ou gerais de proteção. Estas zonas de proteção, segundo o autor, são delimitadas sem qualquer critério e acontecem com maior frequência que as primeiras, que apresentam uma maior sensibilidade mas “*decorrem da atenção dada a um bem cultural imóvel considerado isoladamente e não de uma visão urbanisticamente integrada do mesmo*” (2010, p. 86). As nossas zonas de proteção podem ser equiparadas às *Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain* francesas, que surgiram com a lei de 83 que também não têm qualquer tipo de consequência no planeamento urbano, limitando-se a impor restrições nas intervenções sobre o património (Flores, 2003, p. 10).

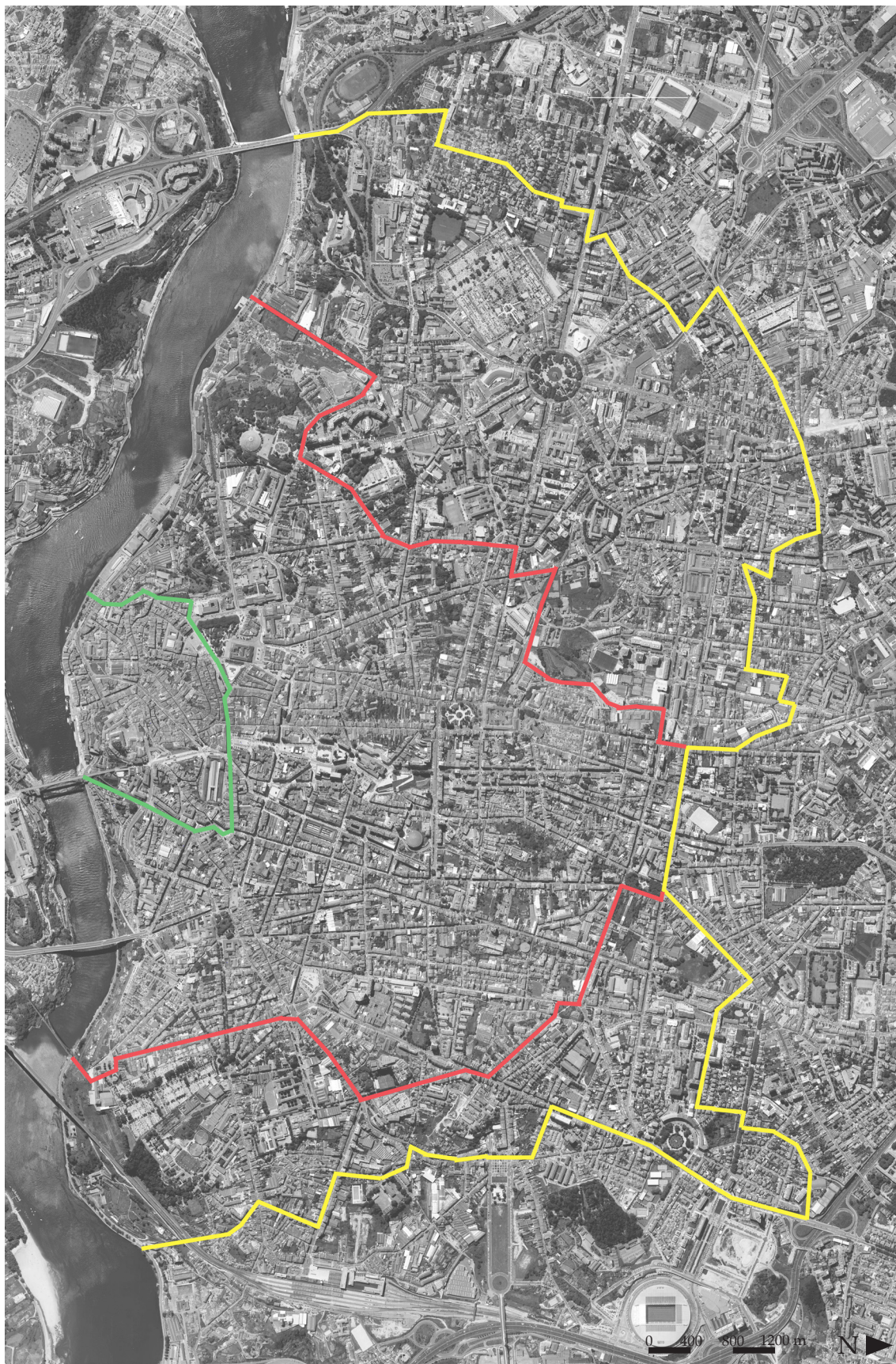
Património
arquitetónico

Podemos assim afirmar que as políticas nacionais de conservação do património cultural desde a década de 30 são muito focadas no “*objeto arquitetónico*” e “*essencialmente protectionistas e segregadoras*” porque se concretizam na classificação do património edificado, ignorando os “*elementos de composição morfológica urbana*” (Gonçalves, 2010, p. 84). Aliás, segundo Walter Rossa, a problemática da inserção do urbanismo na Lei das Bases do Património Cultural surge com a “*indefinição de conceitos e o da ausência de reconhecimento do urbanismo como fenómeno cultural per si*”. (Rossa, 2006, p. 7).

Segregação

A legislação que regula os instrumentos de gestão territorial é também segregadora pois, os primeiros Planos Diretores Municipais (PDM) submeteram as áreas antigas das cidades a uma “*normativa genérica de conservação e protecção do edificado*” e ditaram a

Instrumentos de
gestão urbana



— ACRRU — ZIP — Centro Histórico do Porto

Fig. 9_ Área de intervenção da PVSRU

elaboração de Planos de Pormenor de Salvaguarda (PPS) que restringiam e especificavam o admissível nas intervenções sobre o edificado e apenas em alguns casos previam a requalificação do espaço público e das infraestruturas (Gonçalves, 2010, p. 88). Ainda hoje o instrumento para regular as intervenções em conjuntos classificados ou em vias de classificação é o PPS, que Adelino Gonçalves considera um pouco perigoso por se focar apenas no 'pormenor' sem ter em conta que *"o 'pormenor' é tanto mais valioso quanto maior for a consciência que temos de como ele participa no 'pormenor'"* (2006, p. 39). Concluimos assim que *"o instrumento que deveria estabelecer estratégias de gestão que assegurassem a coesão urbana e a integração da 'cidade existente' nas dinâmicas de desenvolvimento local, foi o instrumento que oficializou a sua segregação"*. (Gonçalves, 2012, p. 9)

No que diz respeito à legislação que regula a reabilitação urbana, esta prevê a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) que podem conter imóveis classificados ou em vias de classificação e as respetivas zonas de proteção e caso ainda não exista PPS este é substituído pelo Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU). Apesar de a escala continuar a ser o pormenor, percebemos que esta legislação dá meios efetivos para a execução destes planos, devolvendo-lhe o seu cunho mais operacional (Gonçalves, 2011, pp. 116-117). Esta legislação mostra o cuidado de serem desenvolvidas intervenções de reabilitação integradas nas estratégias de desenvolvimento local e que integrem a salvaguarda do património.

Reabilitação urbana

PVSRU: A falta de planeamento

Na área de atuação da PVSRU, a ACRRU da cidade do Porto, insere-se o Centro Histórico do Porto classificado como património mundial da humanidade sendo a PVSRU responsável pela sua gestão. Assim, podemos dizer que a PVSRU deveria desenvolver estratégias para a reabilitação desta área, garantindo a preservação dos valores que a distinguiram como de caráter excepcional e ao mesmo tempo garantir a sua revitalização e desenvolvimento integrado e coeso com a restante cidade.

ACRRU e ZIP

Na delimitação da ZIP, apesar de se basear maioritariamente em dados censitários, notamos que a PVSRU foi sensível ao desenvolvimento urbano ao longo dos tempos, por se tratar de uma área consolidada e heterogénea da cidade do Porto na qual é possível identificar três malhas distintas que correspondem a três épocas diferentes. No núcleo do semicírculo constituído pela ZIP, encontramos o 'centro histórico' que corresponde à antiga cidade medieval dos séc. XII a XIII e que se caracteriza por uma topografia acidentada, morfologia orgânica e bastante densa. Num anel intermédio temos a 'baixa' de desenho neoclássico e coincidente com o crescimento da cidade dos séc. XVIII e XIX, na época dos Almadás e na revolução industrial. Na extremidade do semicírculo

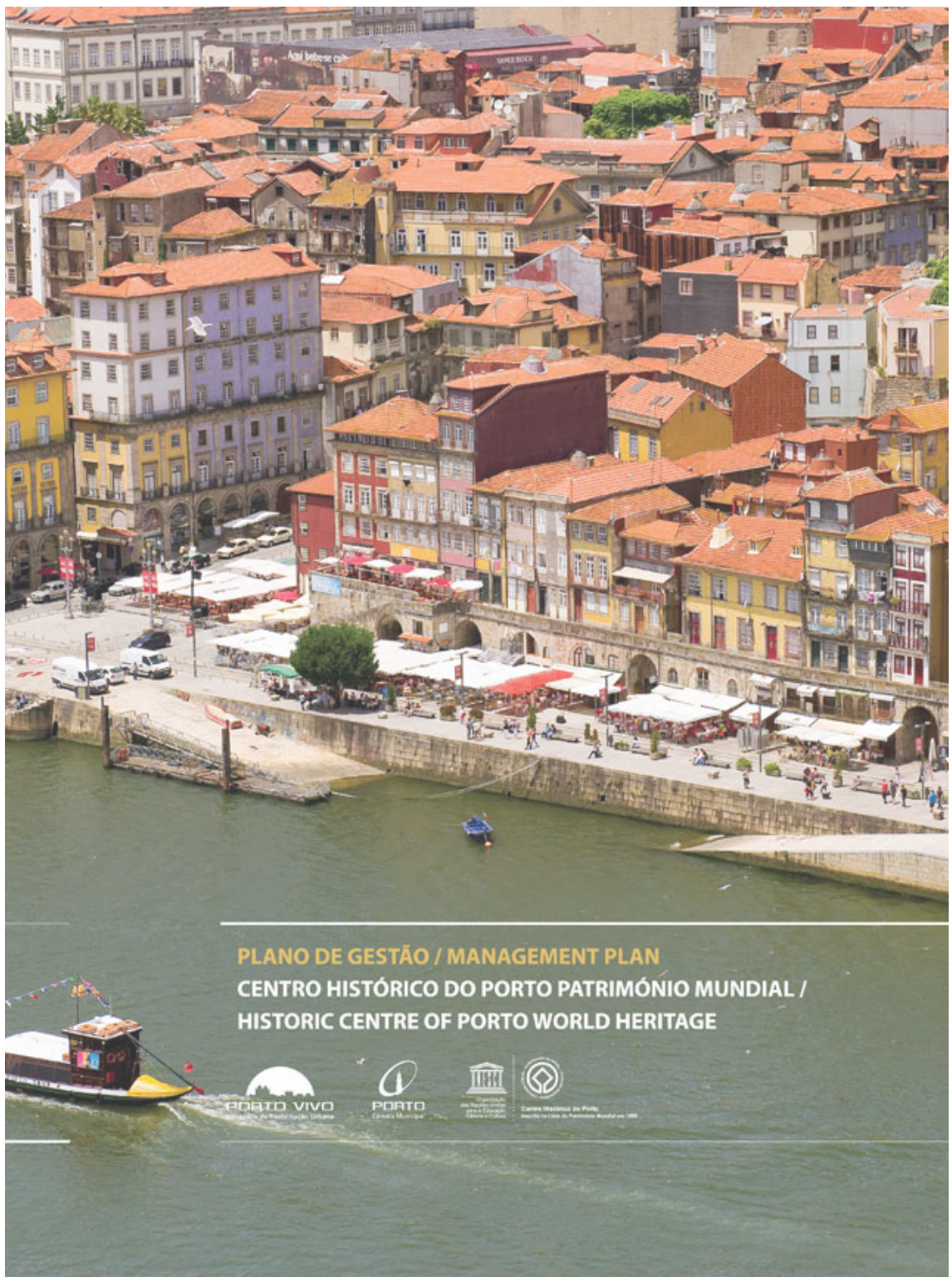


Fig. 10_ Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial

temos uma terceira zona que envolve a zona da 'baixa' e que apesar de se tratar de uma área urbana mais recente, do final do séc. XIX, faz a transição para a parte a cidade do séc. XX, funcionando como “*porta de acesso á Baixa e ao Centro histórico*”, e começa a refletir os mesmos problemas que encontramos nas zonas referidas anteriormente, logo é importante intervir também nestas áreas antes que se crie um corte radical entre a 'cidade velha' e a 'cidade nova'. (Porto Vivo SRU, 2005, p. 6)

Também relativamente à delimitação das ARU, no âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009, a PVSURU para além do desenvolvimento urbano teve também como critério as dinâmicas existentes ou potenciais para tirar melhor proveito das oportunidades de cada área, e as estratégias já definidas pelo PDM (Porto Vivo SRU, 2010a, pp. 9-10). A PVSURU delimitou assim a ARU do Centro Histórico do Porto, que coincide quase integralmente com a área classificada património da humanidade. Deste modo é importante preservar esta área e transmitir os seus valores materiais e imateriais às gerações futuras. Contudo, é também necessário articula-la com a restante cidade para ser possível inverter o processo de declínio, que vai muito além da degradação física, sendo esta o espelho da sua realidade social e económica.

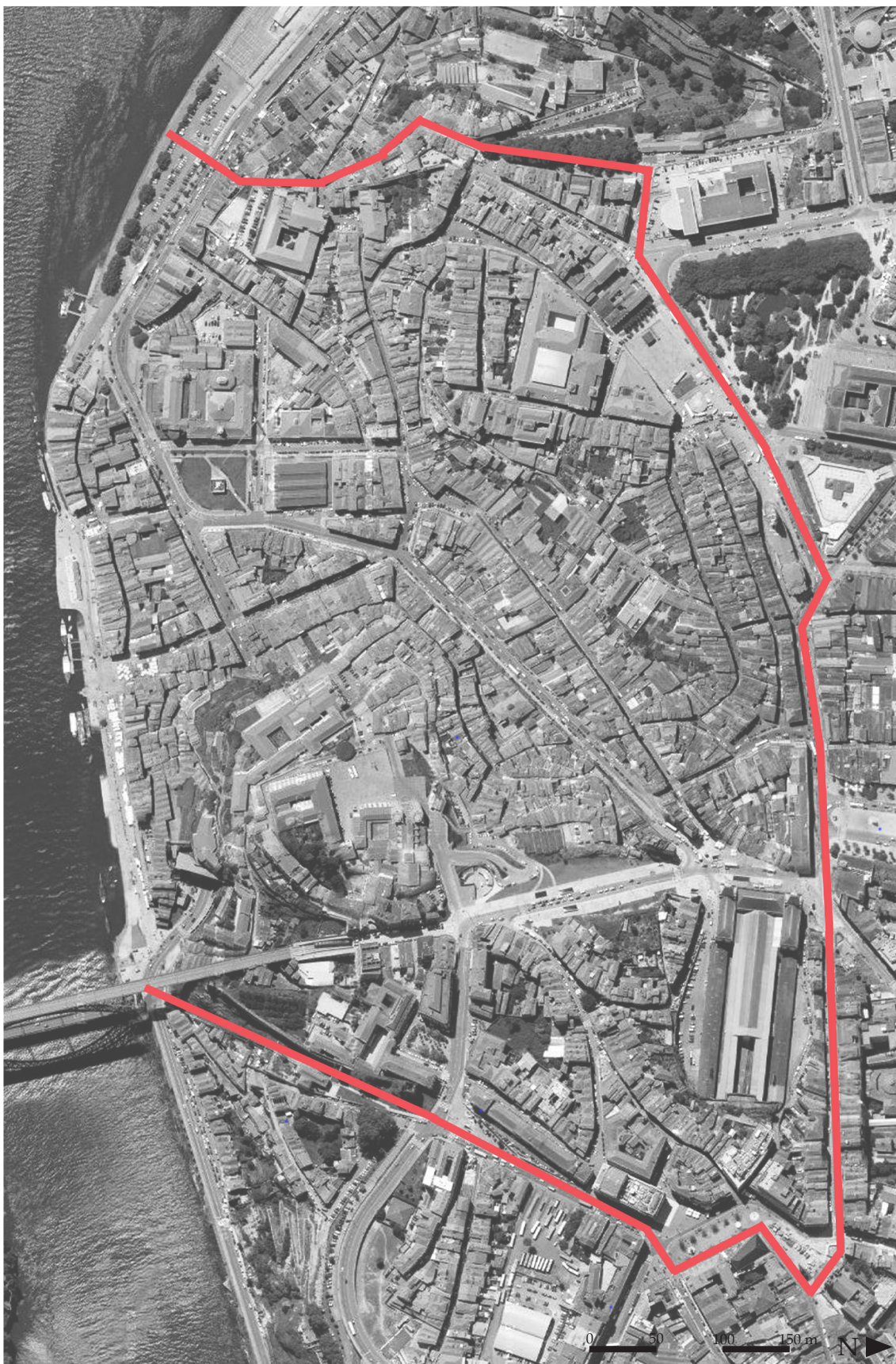
As estratégias delineadas pela PVSURU para as ARU são enquadradas por três documentos: o *Masterplan*, o PDM da cidade e a ARU do Centro Histórico do Porto que tem ainda de obedecer ao *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial*.

O *Masterplan* foi elaborado pela PVSURU em 2005 e trata-se do documento que orienta o processo de reabilitação urbana da responsabilidade da PVSURU na ACRRU do Porto. Este documento faz a delimitação da ZIP e define os “*objetivos e metas a atingir*” através de linhas orientadoras definidas a partir da análise de quatro temas: habitação, desenvolvimento económico, espaço público e mobilidade. (Porto Vivo SRU, 2005)

Por sua vez, o *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto* foi elaborado pela PVSURU e pela Câmara Municipal do Porto (CMP) sob imposição da UNESCO. Este documento tem como função garantir “*uma intervenção guiada para todos os intervenientes e agentes*” que atuam na área classificada pela UNESCO, tendo em vista a sua reabilitação (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, p. 20). O documento tem assim de salvaguardar o passado, responder às necessidades atuais e prever as exigências futuras, conservando e protegendo os valores que dão identidade a este conjunto de exceção. Este instrumento, à semelhança do anterior, faz uma caracterização do contexto histórico, patrimonial, socioeconómico, cultural, ambiental e do edificado e faz também um levantamento das oportunidades e desafios do núcleo mais antigo da cidade. Desta análise resultam os objetivos estratégicos

ARU

Instrumentos de
gestão e salvaguarda



— ARU do Centro Histórico do Porto

Fig. 11_ ARU do Centro Histórico do Porto

a alcançar, dos quais destaco a reabilitação do património edificado, a requalificação do espaço público e a sensibilização de todos os utilizadores, atuais e futuros, para os envolver na salvaguarda do património. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, p. 233)

Tanto o *Masterplan* como o *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial* são instrumentos bastante distintos dos instrumentos de gestão territorial previstos na nossa lei e utilizados habitualmente pois, não estabelecem normas e regras, em vez disso propõem eixos estratégicos, linhas de ação e princípios de atuação. Esta situação até poderia ser benéfica para a reabilitação urbana se fosse integrada no planeamento da cidade e associada ao desenho urbano. No entanto, estes documentos não passam do plano escrito, o que resulta na falta de planeamento das ações e intervenções realizadas. Tal facto faz com que estes documentos acabem por ter um papel passivo no planeamento e gestão tanto da ZIP como da ARU do Centro Histórico do Porto uma vez que não passam do plano escrito para se concretizarem em planos com desenho, manchas e plantas.

Para além destes dois documentos a ACRRU do Porto conta também com o que está regulamentado no PDM da cidade, alterado pela primeira vez em 2012. Este documento é um PMOT composto por um regulamento e diversas plantas, a de condicionantes, de qualificação do solo, de hierarquia rodoviária e a do património. O PDM, ao contrário dos instrumentos referidos anteriormente, classifica o solo e determina os usos predominantes e regula a edificabilidade (Aviso n.º 14332/2012, de Outubro de 2012). A ARU do Centro Histórico do Porto é assim considerada Área Histórica, “zonas mistas com predominância da função habitacional” onde são preferidas as intervenções que visem a conservação dos edifícios existentes, e apenas são permitidas novas construções para a ocupação de prédios urbanos desocupados e para a ampliação de edifícios existentes, tendo os novos volumes que estabelecer uma “correta relação com os edifícios vizinhos”. A demolição total ou parcial é admitida para edifícios cuja reabilitação seja inviável, quando afetem a segurança de pessoas e bens ou quando se tratem de edifícios dissonantes do ponto de vista arquitetónico ou urbanístico. (Aviso n.º 14332/2012, de Outubro de 2012, p. 35272)

São estes os documentos que a PVSURU teve de respeitar para proceder à delimitação da ARU do Centro Histórico do Porto em instrumento próprio, não se realizando assim qualquer Plano de Pormenor (PP) para esta área. O instrumento que delimita esta ARU faz uma caracterização topográfica, urbana, social e económica da área em questão e define um programa estratégico e o modelo de gestão e execução da respetiva operação. Tal documento também não avança para o desenho, traçando apenas os objetivos estratégicos e operacionais. O documento em questão tem um capítulo inteiramente

PDM e o centro histórico

ARU do centro histórico

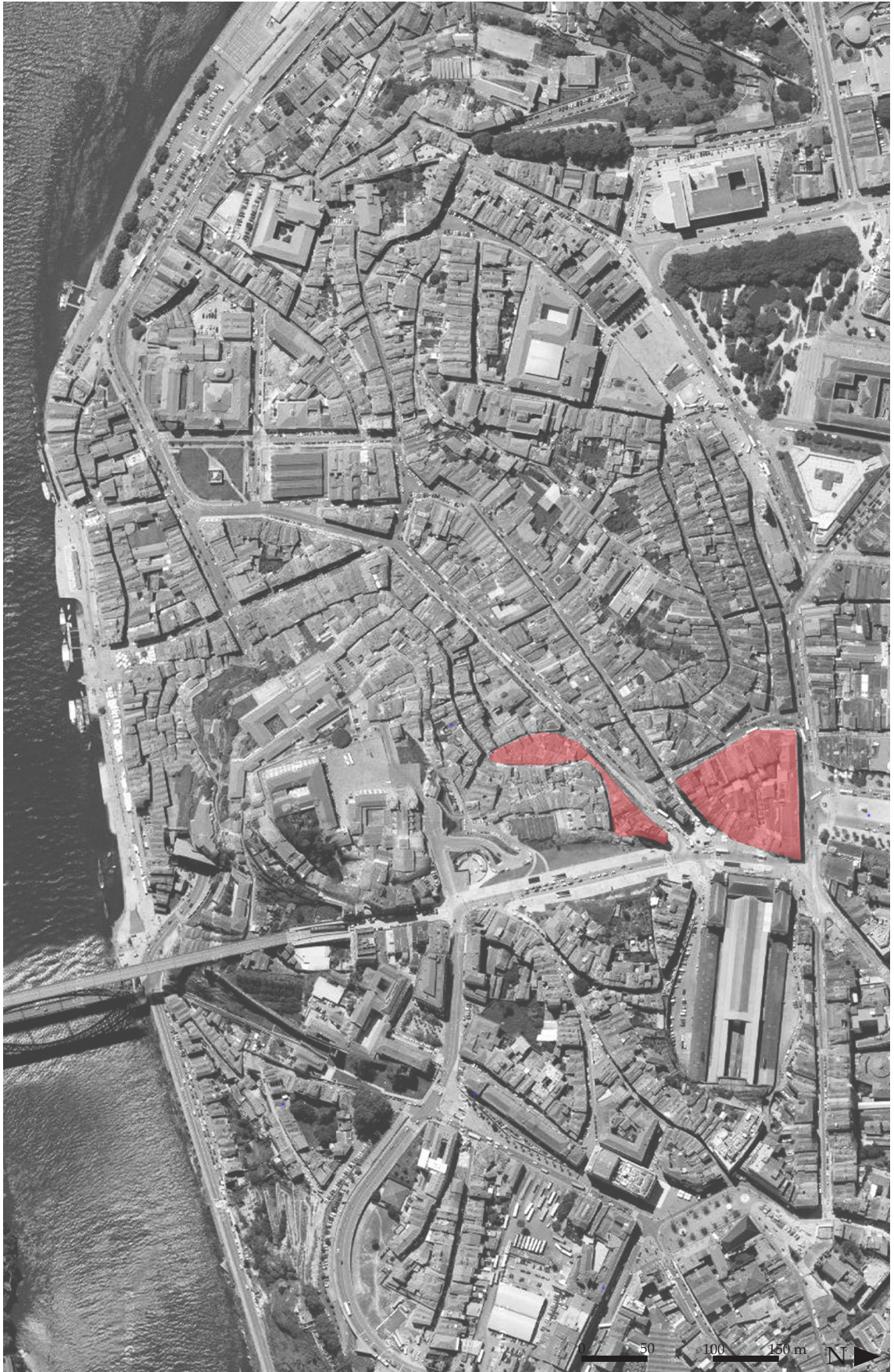


Fig. 12_ Localização dos bairros das Cardosas e do Corpo da Guarda

dedicado ao “*Enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município*” fazendo uma transcrição de um documento intitulado *Plano de Médio Prazo, 2003/2005 (CMP)* que prova que tal plano previa a reabilitação e revitalização do centro da cidade, mas não explica como a estratégia desenhada para a ARU em causa é compatível e colaboradora do desenvolvimento previsto para a cidade no seu todo (Porto Vivo SRU, 2012a, p. 13).

São estes os documentos que regem as intervenções no núcleo mais antigo da cidade do Porto, que são procedidos por um Documento Estratégico por cada Unidade de Intervenção (UI), que normalmente corresponde a um quarteirão. Este DE avança com ideias concretas, com a definição dos usos dos edifícios e lança a estratégia de intervenção, definindo a profundidade das intervenções em cada edificação. Contudo não se pode considerar um plano, passando-se assim de ideias e estratégias para a fase de projeto de responsabilidade privada, havendo no nosso entender um salto que ultrapassa a etapa fundamental de planeamento, que apenas existe à escala urbana com o PDM, e ignorada em todas as escalas mais próximas que vão da ACRRU à UI.

Da estratégia ao projeto

Outro lapso que se verifica, para além falta de instrumentos de planeamento que regulem as intervenções dos privados que tomam a maior parte das opções e decisões, é a falta de técnicos especializados nas matérias do património. A verdade é que quando olhamos para os profissionais que constituem os diferentes núcleos de trabalho da PVSURU, apenas encontramos técnicos com competências para assegurar a salvaguarda do património, no Núcleo de Planeamento Urbanístico composto por arquitetos e no Gabinete de Gestão do Centro Histórico, composto por um historiador, um engenheiro e uma arquiteta. Os restantes profissionais que compõem a PVSURU e os diferentes grupos de trabalho são formados nas áreas de engenharia, economia, gestão e direito.

Equipa

Análise dos resultados: Renovação e fachadismo

Analisando os trabalhos da responsabilidade da PVSURU na ARU do Centro Histórico do Porto, mais especificamente nas Unidades de Intervenção (UI) das Cardosas e do Corpo da Guarda, fica claro a falta de sensibilidade face ao valor patrimonial excecional da área em questão, o que é justificado em parte por todos os documentos que referi, que lançam as estratégias e eixos de ação, não incluírem uma reflexão séria dos valores a preservar para além das fachadas. Aliás, a PVSURU olha para estes valores e para as características do passado como problemas a resolver (Amendoeira, 2013, p. 2).

Cardosas e Corpo da Guarda

Tal facto é perceptível no quarteirão das Cardosas, no qual o parceiro privado responsável pela execução da maior parte das intervenções, aprovadas pela PVSURU, demoliu o interior do quarteirão e dos edifícios nos quais interveio, mantendo apenas as fachadas principais. O mesmo princípio tinha sido utilizado no quarteirão do Corpo da



Fig. 13 e 14_ Quarteirão das Cardosas antes da intervenção e 3D do projecto

Guarda executado pelo mesmo parceiro privado. Este tipo de intervenção não pode ser chamado de reabilitação, mas sim de renovação, que foi justificada com a necessidade de adaptar os edifícios e o espaço urbano à vida contemporânea, através da introdução de estacionamento em pisos subterrâneos no interior do quarteirão das Cardosas e nos pisos inferiores do quarteirão do Corpo da Guarda.

Outra situação verificada nestas duas UI foi o emparcelamento de lotes cujos edifícios foram demolidos totalmente, sendo apenas preservadas as fachadas principais e tudo o resto construído de novo, com o objetivo de conseguir apartamentos com grandes áreas numa zona da cidade caracterizada pela sua malha apertada composta por lotes de pequenas dimensões e de frente estreita. Este tipo de operação, correntemente designada de ‘fachadismo’, foi utilizada até para edifícios emblemáticos como o Palácio das Cardosas para a instalação de um hotel de luxo.

Estas novas edificações construídas destoam das edificações vizinhas, principalmente nas Cardosas em que as fachadas traseiras dos edifícios reabilitados pelo parceiro privado, que se abrem para um novo espaço de utilização pública, são completamente contrastantes desde a sua forma, à volumetria, escala, materiais e elementos arquitetónicos. Resultando assim quarteirões cujo interior nada tem a ver com a sua casca, e edifícios, que para além da sua fachada, nada têm de histórico.

Desta forma, verifica-se um desrespeito pelo PDM e pelo *Plano de Gestão...*, elaborado pela mesma identidade que aprova tais operações, cujo primeiro eixo de ação é a “*Proteção, preservação, restauro e valorização do património*”, sendo o primeiro objetivo “*preservar, conservar e restaurar o património edificado*”. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, p. 157)

Inconsistência com os planos

Verifica-se também o desconsideração pelos diversos documentos europeus que defendem que deve ser preservada “*a aparência formal, interior e exterior, dos edifícios conforme está definida pela escala, pelo tamanho, pelo estilo, pela construção, pelos materiais, pela cor e pela decoração*” (ICOMOS, 1987) e que as intervenções arquitetónicas devem ser “*apropriadas às condições espaciais, visuais, imateriais e funcionais das cidades e áreas urbanas históricas*” (ICOMOS, 2011). Quando se trata de arquitetura nova, esta “*deve ser coerente com a organização espacial da área histórica e respeitosa da sua morfologia tradicional*”, o que é desrespeitado uma vez que o parcelário é também alterado pois, por trás das fachadas tudo foi feito tábua rasa (ICOMOS, 2011).

A intervenção realizada no Quarteirão das Cardosas foi alvo de duras críticas por parte do ICOMOS-Portugal, que a considera uma operação de renovação urbana, onde existiu “*destruição e demolição intencional em património classificado e protegido ao mais alto nível*”, ato não escondido pelo slogan “*Cardosas, construímos hoje o património do futuro*”

Condenação do ICOMOS



Fig. 15, 16 e 17_ Quarteirão das Cardosas, fachadismo; demolições e novos edifícios dissonantes

apagando assim o passado desta equação. O ICOMOS-Portugal afirma ainda: “*Não! A UNESCO não autorizou as demolições e nem delas teve conhecimento, pelo menos até à recepção do relatório do ICOMOS-Portugal sobre o assunto!*”. (Amendoeira, 2013, pp. 5-6)

Ainda sobre tais demolições, ao contrário do que tem sido afirmado, o documento estratégico da UI elaborado em 2007 já previa tais operações, pois no capítulo 2.5 *Extensão das intervenções nos edifícios a reabilitar* o excerto “*é necessário a demolição e subsequente desanexação de parte do prédio correspondente a esta parcela, o que implica a reconstrução da parte sobrança do mesmo prédio*” é repetida para mais de metade das parcelas, verificando-se o mesmo para o emparcelamento uma vez que estavam previstas “*operações conjugadas*” para quase todas as parcelas (Porto Vivo SRU, 2007b, pp. 69-86). Tal documento foi aprovado pelo IGESPAR mesmo depois do parecer negativo da Direção Regional da Cultura do Norte (DRCN).

Concluimos assim que a reabilitação urbana e a salvaguarda do património arquitetónico e urbano, não podem ser separadas e têm de ser planeadas conjuntamente e de forma integrada no desenvolvimento urbano. Aliás se pensarmos que a salvaguarda do património urbano é mais que a sua conservação, uma vez que implica a sua valorização, percebemos que tem obrigatoriamente que ser integrada nas políticas de reabilitação urbana, não só para promover a sua recuperação física, mas para a revitalização e valorização dos valores não materiais.

Para isto, é necessário serem deixadas de parte as políticas demasiado conservadoras e restritivas dos PPS, e planear a sua intervenção e valorização com base na história e na história do urbanismo, de forma a perceber quais os valores, edifícios e lugares que têm de permanecer o mais próximo possível da sua situação original e aqueles que podem ser alterados tendo em vista a valorização e desenvolvimento de todo o conjunto, a qualidade do ambiente urbano e da qualidade de vida da população residente.

Como o património das nossas cidades constitui um recurso para o seu desenvolvimento, para além do planeamento, é fundamental a sua gestão para assegurar que a sua exploração não leve à sua destruição, e para estudar os efeitos causados pelos processos de regeneração urbana.

A PVSURU, como entidade responsável pela reabilitação urbana do centro histórico e da baixa da cidade do Porto, e também responsável pela gestão da área classificada como património mundial, tem de fazer uma reflexão séria sobre os valores patrimoniais sobre os quais intervém e sobre o tipo de intervenção que melhor se adequa à sua reabilitação, mas também à sua salvaguarda.

REGENERAÇÃO URBANA
UMA QUESTÃO FÍSICA OU SOCIAL?

2



Fig. 18 e 19_ Degradação do património habitacional, Porto; pobreza, Porto

Resolver o problema da casa não é tudo, por vezes, não é mesmo resolver os problemas mais graves e por vezes mesmo resolver apenas o problema da casa significa criar novos problemas. Há com efeito nas populações como a do Barredo problemas de base, relativos a preparação profissional e instrução, de carácter moral e psicológico, económico e social, que são tão importantes como o da habitação. Sem os resolver o problema da habitação ficará igualmente por resolver ou será parcialmente resolvido.²

ESTADO DA ARTE

Autores: Função social do arquiteto, habitação social e reabilitação urbana

Outra grande questão que se levanta quando pensamos em reabilitação urbana é até que ponto a intervenção sobre a cidade existente deve ser um meio para a resolução de problemas de ordem social. Para abordarmos esta questão é necessária uma reflexão sobre a função social do arquiteto e sobre as políticas de habitação social.

Relativamente a este compromisso social e mesmo político do arquiteto, Hannes Meyer (1889-1954), arquiteto Suíço, autor do texto *O arquitecto na luta de classe*³ que, nos anos que separaram as duas grandes guerras, defendia que o arquiteto tinha como missão “trabalhar pelo alcance dos objetivos das classes operárias e pelo socialismo” e que o “o seu dever social era lutar contra o sistema capitalista, (...), seguindo a teoria marxista do socialismo científico”. (Montaner & Muxí, 2014, pp. 45-46)

Hannes Meyer

Ainda sobre a função social do arquiteto é de destacar o número 91 da Revista Crítica de Ciências Sociais⁴, que no seu texto introdutório *Debate social e a construção do território*, da autoria de António Bandeirinha, Giovanni Allegretti e Gonçalo Canto Moniz, faz uma reflexão sobre este tema com base na história. Os autores explicam que desde a reação ao movimento moderno e à industrialização da arquitetura, que o arquiteto percebeu a importância de aproximar a “arquitetura das disciplinas que estudam a relação dos seres humanos com o território, como a sociologia e a antropologia” (2010, pp. 5-6), fator

António
Bandeirinha,
Giovanni Allegretti,
Gonçalo Canto
Moniz

2 (Direção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, p. 37)

3 Meyer, H. (1972). El arquitecto en la lucha de clases. In *El arquitecto en la lucha de clases y otros escritos*. Barcelona, Espanha: Editorial Gustavo Gili.

4 Bandeirinha, J. A., Allegretti, G., & Moniz, G. C. (2010). Debate social e construção do território. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 91, pp. 5-8.

também impulsionado pelos movimentos sociais que emergiram com o fim da ditadura.

O escocês Patrick Geddes (1854-1932), biólogo, filósofo e urbanista, autor do livro *Cidades em Evolução*⁵, defendia um urbanismo sem imposições e baseado no estudo prévio da realidade do local em questão, pois acreditava que o “*desenvolvimento social e forma espacial estão estritamente relacionados*”. Segundo este autor:

Patrick Geddes

O urbanismo não podia atingir seus objetivos se não fosse planejado com base no lugar, se não fosse um urbanismo popular, isto é, que não coagisse as pessoas a habitar novos lugares contra suas redes sociais, desejos e interesses. A tarefa do urbanismo radica em encontrar o lugar correto para cada tipo de pessoa, ‘lugares onde realmente possam prosperar’. (Montaner & Muxí, 2014, p. 58)

Desta forma Geddes propunha ações locais, baseadas no conhecimento do lugar e do contexto e em “*intervenções de cirurgia que não destruíssem, mas melhorassem a realidade*”. (Montaner & Muxí, 2014, pp. 57-58)

No que respeita às políticas de habitação social e à sua integração com as políticas urbanas é de destacar a socióloga Isabel Guerra (1994), autora do texto *As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas*⁶ no qual defende que o “*o problema do realojamento é, antes de mais, um problema social e não um problema de edifícios (...) porque as pessoas não são coisas que se ponham em gavetas*” (p. 11). A autora defende assim a necessidade de articular os domínios do urbano com os sociais e económicos, passando “*de uma acção limitada à habitação e aos bairros a uma estratégia de desenvolvimento social e urbano da cidade ou da aglomeração metropolitana mais global*” (p. 15).

Teresa Guerra

Relativamente à questão do domínio social na reabilitação urbana, Susana Silva (2010, pp. 8-9), professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, afirma:

Susana Silva e Dulce Lopes

A reabilitação urbana é actualmente um domínio no qual se entrecruzam necessariamente diferentes políticas. Para além do destaque, em nosso entender excessivo, que é dado à política urbanística, (...), a reabilitação urbana é uma arena privilegiada para a realização de milestones relevantes de outras políticas económico-sociais igualmente essenciais para o bem-estar da população.

A autora destaca assim a importância da política de salvaguarda do património cultural, já referida, e da “*política habitacional, (...), a política do ambiente, a política de apoio à juventude e à terceira idade*”. A autora sublinha ainda a importância de a reabilitação urbana para a “*coesão económico-social e económico-territorial*”.

5 Geddes, P. (1915). *Cities in Evolution*. Londres, Inglaterra: Williams & Norgate

6 Guerra, I. (1994). *As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas*. *Sociedade e Território*, 20, 11-16.

Dulce Lopes (2010, p. 32), assistente na mesma faculdade, defende a relação entre a reabilitação urbana e a política habitacional, explicando que em Portugal as políticas públicas adotadas para garantir o direito à habitação pela população mais carenciada e excluída socialmente “nem sempre têm sido promotoras do direito à cidade e da qualidade de vida urbana”, mas “pelo contrário, (...), constituíram tradicionalmente um dos principais obstáculos ao adequado ordenamento do território e, em particular, à reabilitação urbana”.

Este capítulo baseia-se nestes e outros autores, para estudar a relação entre as questões sociais, inclusive a habitação, e reabilitação urbana. Esta questão leva-nos a refletir também sobre a habitação e a função social do arquiteto na cidade.

Documentos doutrinários: Justiça, coesão e diversidade social

Esta questão foi abordada nos documentos doutrinários relativos à conservação do património. A *Carta Europeia do Património Arquitectónico*, de 1975, chama a atenção para o facto de a degradação do núcleo mais antigo das cidades se tornarem “reservas de alojamento barato” e por este motivo o seu restauro ou conservação teria de ser feito “num espírito de justiça social e não deve ser acompanhado do êxodo de todos os habitantes de condição modesta”. (Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa, 1975)

Justiça social

Mais tarde a *Carta de Washington* de 1987 defende que a política de conservação do núcleo mais antigo das cidades só pode ser eficaz se for integrada nas políticas de desenvolvimento económico e social e que “o melhoramento da habitação deve ser um dos objectivos básicos da conservação” (ICOMOS, 1987). Também os *Princípios de La Valeta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos*, referem que as áreas urbanas históricas para além dos elementos físicos são constituídas por valores não materiais, dos quais destaca o meio social. Este documento defende assim que para preservar a identidade dos lugares é fundamental manter a sua população e a sua forma de viver, alertando para os problemas da gentrificação das zonas históricas (ICOMOS, 2011).

Valores intangíveis

O *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano*, produzido pela Comissão das Comunidades Europeias em 1991, afirma que as cidades europeias são o testemunho do desenvolvimento social e político das respetivas sociedades, tratando-se hoje dos “principais centros de actividade económica, inovação e cultura”. Desta forma este documento defende que a

Qualidade da civilização

(...) gestão do ambiente urbano e da qualidade de vida dos seus habitantes vai muito além da preocupação do bem-estar físico da população citadina da Comunidade. Está em jogo a qualidade da ‘civilização’ nas manifestações mais práticas de carácter económico, científico e social. (p. 18)

O documento em questão refere que as cidades europeias têm bastantes

características comuns, que vão desde as ruas estreitas e dos corações medievais, a toda a evolução socioeconómica e respectivas transformações na morfologia urbana e tipologia das edificações dos séculos XVIII e XIX, à expansão para os subúrbios do século XX, ao aparecimento das grandes superfícies comerciais, ao declínio dos centros históricos e ao congestionamento automóvel. Para além destas semelhanças, os autores referem que as cidades europeias têm ainda outra característica comum, que é o facto de acolherem *“cada vez mais os membros mais pobres da sociedade em ‘guetos’ no interior das cidades ou nos bairros de lata na periferia”*, onde convivem os habitantes mais antigos das cidades, as classes mais carenciadas e os novos imigrantes nacionais ou estrangeiros, nem sempre em harmonia. (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, pp. 18-19)

Os autores acreditam que as cidades europeias têm salvação para os problemas de degradação física, social e económica, uma vez que a pressão demográfica causada pelo crescimento da população já não é uma realidade, restando o crescimento económico que pode ser uma oportunidade para corrigir alguns erros do passado. Desta forma os autores defendem que deve ser seguida uma abordagem assente no desenvolvimento económico das cidades e, acima de tudo, na coesão social para possibilitar *“criar condições de vida mais justas e aceitáveis”*. (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, p. 20)

Para ser alcançada a coesão territorial e social e um bom ambiente urbano, o *Livro Verde do Ambiente Urbano* destaca no domínio social, a importância de ser mantida a diversidade funcional das cidades, ao contrário do defendido pelo pensamento modernista e estabelecido pela *Carta de Atenas* de 1933, e afirma que a *“exatidão funcional destrói a flexibilidade das cidades e dos seus edifícios; estes concebidos como objectos arquitectónicos, ficam incapazes de se adaptar às novas condições impedindo assim a cidade de funcionar como um todo dinâmico e orgânico”*. É também defendida a diversidade social para promover a *“convivência entre diferentes grupos sociais, profissionais e etários”* e evitar a segregação social no espaço da cidade. (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, pp. 40-43)

Concluimos assim que as linhas de ação propostas pela Comissão das Comunidades Europeias abrangem diversos domínios, dos quais destacamos as relacionadas com o planeamento urbano e com as iniciativas sociais. As primeiras são a recuperação de terrenos degradados como antigas áreas industriais, docas, linhas de caminho-de-ferro, etc., a revitalização da cidade existente numa lógica de densificação e multifuncionalidade, onde é destacada a importância de devolver a estas áreas a função habitacional e de aproveitar as oportunidades de forma a impulsionar o investimento privado para a reabilitação do parque habitacional, e a adequação das novas construções por forma a respeitar a qualidade visual, identidade histórica e património cultural (1991,

Diversidade

Densificação e multifuncionalidade



Fig. 20_ Ilhas do Porto

pp. 60-61). Relativamente às iniciativas sociais, a Comissão das Comunidades Europeias sugere que sejam implementadas medidas de integração social e programas de emprego associadas à iniciativas de requalificação física do ambiente urbano (1991, pp. 74-75).

Mais recentemente, em 2010, a Secção Especializada da União Económica e Monetária e Coesão Económica e Social emitiu um parecer sobre *A necessidade de uma abordagem integrada da reabilitação urbana*, no qual é afirmado que as políticas de reabilitação urbana devem ter em conta “a melhoria dos recursos humanos, particularmente no tocante às exigências da população idosa, à integração dos novos imigrantes, à erradicação da pobreza, particularmente a pobreza infantil, e ao aumento da solidariedade entre gerações” (p. 4). Neste documento é também referido, que a “renovação do património imobiliário (...) não deve ser dissociada do problema do alojamento social, que afecta milhões de cidadãos europeus” (p. 10). Para finalizar este documento vai ainda mais longe, pois afirma mesmo que o objetivo fundamental dos processos de reabilitação urbana “é o aumento da coesão social, no respeito do princípio fundador da comunidade europeia” (Secção Especializada da União Económica e Monetária e Coesão Económica e Social, 2010, p. 12).

Coesão social

QUESTÕES E CONCEITOS

Evolução das políticas de habitação social do Porto antes de 1974: Da arma política ao socorro da população

Em Portugal, assim como na Europa, a Revolução Industrial trouxe muita gente dos meios rurais para a cidade em busca de oportunidades de trabalho e de melhores condições de vida. Não estando as cidades preparadas para tal *boom* de população, houve a necessidade de improvisar habitação, muitas sem o mínimo de condições.

No Porto esta carência habitacional foi solucionada através das famosas ilhas que são aglomerados densos de casas de baixo custo, com cerca de 16m² e sem quaisquer condições, destinados às famílias das classes operárias e começaram a ser construídas depois da lotação dos edifícios velhos e insalubres do núcleo mais antigo da cidade. Estas construções localizavam-se, e ainda hoje algumas resistem, nas traseiras das casas burguesas portuenses, no interior dos quarteirões, ou em terrenos inadequados para construção devido à sua topografia ou localização, concentrando-se principalmente na zona central e oriental da cidade. (Matos & Rodrigues, 2009)

As ilhas

Durante o Estado Novo foram realizadas algumas iniciativas de promoção de

Habitação social no Estado Novo



Fig. 21 e 22_ Bairro de Casas Económicas das Condominhas; Bairro do Aleixo (Plano de Melhoramentos)

habitação social, uma vez que a habitação serviu de propaganda para o regime ditatorial, sendo apresentada com “*a grande obra do Estado Novo*”. Destaca-se a iniciativa estatal de Bairros de Casas Económicas (1933-1960) e especificamente na cidade do Porto são de destacar o Plano de Salubridade das Ilhas (1940) e o Plano de Melhoramentos da cidade (1ª fase: 1956-1966 e 2ª fase: 1966-1976).

Todas estas iniciativas deram preferência à produção de habitações unifamiliares geminadas ou em banda e mais tarde em bloco, nas freguesias mais periféricas do concelho, por vezes destinados às classes mais carenciadas e outras vezes aos apoiantes do regime, tratando-se assim a política habitacional de um instrumento de controlo deste regime. A população foi deslocada para a periferia, para locais onde faltava muitas vezes o essencial, uma vez que raramente foram construídos os equipamentos e serviços prometidos.

Ainda antes de Abril de 1974, foi elaborado em 1969 o *Estudo de Renovação do Barredo* pela Direcção de Serviços de Habitação – Repartição de Construção de Casa da Câmara Municipal do Porto, cujo principal objetivo é o de:

**Estudo de
Renovação do
Barredo**

(...) através do Estudo de um caso típico e concreto e utilizando a experiência adquirida, definir as bases em que a acção municipal poderá exercer-se mais amplamente e não apenas nos sectores das ilhas mas em todos os outros sectores da Cidade que apresentam condições deficientes de habitação (...) e a conseqüente proposta de um diploma legal que substitua o Decreto-Lei n.º 40 616. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, p. 1)

O Estudo foi desenvolvido por uma equipa multidisciplinar, constituída por arquitetos, engenheiros, construtores civis e com a colaboração de assistentes sociais, juristas e estudantes de arquitetura da Escola Superior de Belas Artes do Porto (ESBAP), sob a coordenação do arquiteto Fernando Távora (1923-2005). O setor escolhido foi o Barredo, através de dois quarteirões de amostragem, por concentrar os diversos problemas que se verificavam noutras áreas da cidade como a degradação física e social, por se tratar de um tecido urbano de grande valor patrimonial e por existirem estudos socioeconómicos e levantamentos de todas as habitações. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, pp. 1-2; Moniz, Correia, & Gonçalves, 2014, pp. 317-318)

Outro fator que também teve extrema importância na escolha do Barredo como projeto-piloto foi o facto de aí existir um Centro Social que facilitaria o contacto direto com a população e a sua realidade, uma vez que se pretendia adotar uma visão global dos problemas que fosse além dos aspetos físicos, como é o caso das preocupações sociais tentado de facto resolve-los em vez de os empurrar para a periferia (Direcção de Serviços de



Fig. 23 e 24_ Implantação e estudos do índice de ocupação do Estudo de Renovação do Barredo

Habituação - Repartição de Construção de Casas, 1969, p. 2; Moniz, Correia, & Gonçalves, 2014, p. 318). De facto esta foi a primeira iniciativa em Portugal que teve este nível de preocupação e que devolveu aos cidadãos o direito à cidade, o que só foi possível com o envolvimento dos moradores, escutando-os, realizando inquéritos, satisfazendo as suas necessidades, pois este estudo defendia que *“os homens valem infinitamente mais do que as casas”* (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, p. 32). (Alfredo, 1997, p. 49)

Todo o trabalho foi antecedido por uma profunda análise do contexto físico e socioeconómico do Barredo, assim como dos planos anteriores que visavam a renovação desta área. Posteriormente foi elaborada uma proposta que defende:

Continuar-inovando

(...) que a morfologia física e social do sector deverá ser alterada por um processo dinâmico, seguro e permanente de renovação a todos os níveis, dando portanto à palavra renovação o seu verdadeiro sentido que é o de continuar-inovando, num movimento constante de modificação para melhores condições, mas respeitando os valores positivos que porventura possam existir e qua não deverão, portanto, ser destruídos.

Ou seja, *“renovar (...) com espírito global e aberto”*, global pois a cidade deve ser encarada como um todo e o plano a elaborar deve pensar desde o geral ao pormenor, abrangendo os vários domínios que se entrecruzam, e aberto pois tem de se tratar de um plano em constante revisão e atualização dos seus objetivos para estar de acordo com o processo dinâmico da cidade. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, pp. 33-34)

A proposta elaborada teve assim em conta os *“valores urbanísticos, arquitectónicos, humanos e sociais que, em conjunto, formavam a identidade dos sítios”* (Moniz, Correia, & Gonçalves, 2014, p. 331), apresentando propostas de atuação em todos os domínios, dos quais apenas focarei por agora os *“sociais e humanos”* e os *“urbanísticos e arquitectónicos”*.

Socialmente este estudo defende que qualquer operação de renovação deve ter como objetivo principal a melhoria de condições de vida da população das quais as condições habitacionais são importantes mas não as únicas a ter em conta, uma vez que se pretende promover a integração socioeconómica desta na sociedade. Desta forma o estudo defende a permanência da população nos setores renovados, o que não significa que não teria de se proceder ao realojamento definitivo de algumas famílias para resolver os problemas de sobreocupação do setor. Assim é frisada a importância de esclarecer e ouvir a população de forma a perceber quais as famílias que têm disponibilidade/interesse e que seriam menos afetadas no caso de realojamento noutras zonas da cidade, ou mesmo de serem dadas alternativas de escolha com a finalidade dos processos

Melhorar condições de vida



Fig. 25 e 26_ Existente e propostas de quarteirão de amostragem do *Estudo de Renovação do Barredo* | 1:200

de realojamento se darem de forma espontânea e não forçada. Por último é também reconhecida a necessidade do acompanhamento da população depois destas terem os problemas habitacionais resolvidos de maneira a resolver os problemas de ordem social, económica e profissional, tarefa que necessitaria da coordenação da ação municipal com o trabalho das várias instituições de cariz social e profissional. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, pp. 35-37)

Do ponto de vista urbanístico este estudo defende que as operações de renovação devem ser enquadradas na cidade, e que devem mesmo ter uma visão regional, pois estas operações devem ser *“encaradas como elementos fundamentais e polos dinamizadores de uma reestruturação urbana”*. O estudo em questão aponta também a necessidade de as operações preverem a dotação dos setores de infraestruturas urbanas, transportes, serviços, e equipamentos e espaços de interesse público, pois para revitalizar a área e garantir que esta não continue segregada espacialmente não basta tratar das habitações. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, pp. 37-39)

Enquadramento na cidade

Arquitetonicamente o *Estudo de Renovação...* afirma que as operações de renovação têm de ser constituídas por três formas de atuação: a conservação e renovação dos edifícios existentes, construção nova a realizar e construção para realojamento noutras zonas da cidade. As duas primeiras formas de atuação foram as selecionadas para os quarteirões de amostragem através de *“um trabalho de extrema delicadeza”* apoiado no conhecimento profundo do conjunto e do pormenor para salvaguardar a identidade local. Quanto às construções novas a realizar nos sectores é defendido *“que elas utilizem a linguagem do nosso tempo, ainda que enquadradas nos múltiplos condicionamentos locais e em todo o espírito que preside ao critério de renovação”*, sendo a qualidade um requisito fundamental. A terceira forma de atuação, a de construção para realojamento noutras zonas da cidade, não é aprofundada mas existe a consciência da necessidade de fazer o balanço da vasta experiência da CMP em construção de habitação social para se poderem realizar novos e melhores conjuntos de habitação. (Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas, 1969, pp. 39-41)

Três tipos de intervenção

Concluimos que o *Estudo de Renovação...* tinha como propósito *“definir uma orientação específica para as políticas urbanas e não apenas o da programação das intervenções que então urgia executar no Barredo”* (Gonçalves, 2011, p. 119) e que poderia ter sido o início de uma política de reabilitação urbana integrada, contudo tirando o impacto que causou em programas de reabilitação como o SAAL, o CRUARB e o GTL de Guimarães (todos com a participação de Távora), Portugal parece ter esquecido este estudo.



Fig. 27, 28 e 29_ Ribeira-Barredo 1969; Ribeira-Barredo 1969; Bairro da Sé 1995 | Porto

Evolução das políticas de reabilitação urbana com maior incidência na habitação após 1974: CRUARB e outras iniciativas

Após o 25 de Abril de 1974, face à grave situação que se vivia no país relativamente a carências sociais e de habitação, o governo português teve a consciência da dimensão social na reabilitação urbana, lançando ao longo dos anos diversos programas de reabilitação de habitações. Desta forma, os programas SAAL, a nível nacional, e o CRUARB, no Porto, foram os primeiros passos em Portugal de uma política de reabilitação urbana com preocupações sociais. (Gonçalves, 2011, p. 120)

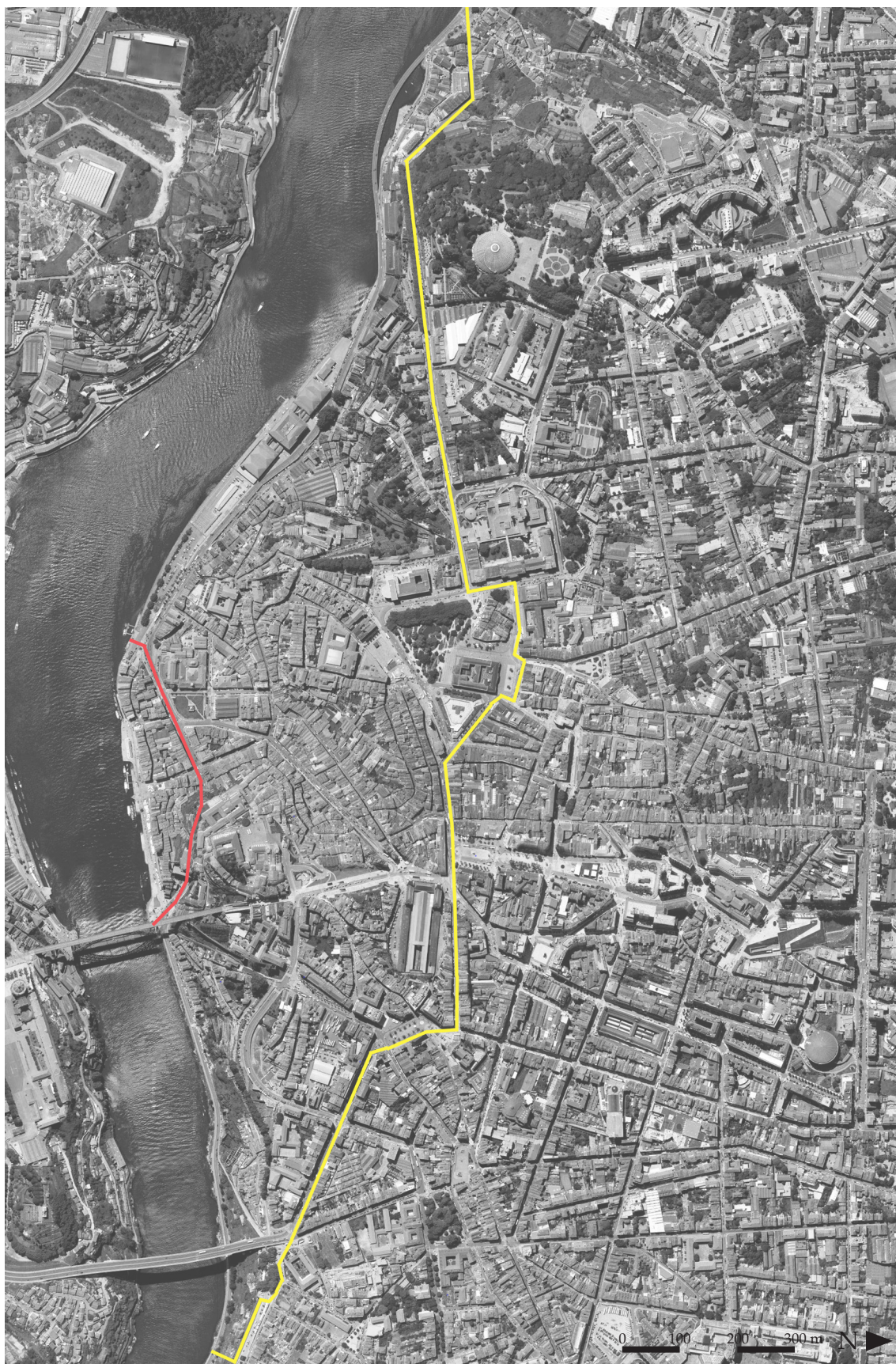
Ribeira-Barredo

Na cidade do Porto, a zona da Ribeira-Barredo sempre foi um polo de atração populacional e conseqüentemente de grande densidade populacional, principalmente depois da classe burguesa abandonar esta área. Esta situação agravou-se entre as décadas de 40 e 70 com o constante crescimento da população que foi juntando nesta zona a população dela natural com uma grande quantidade de pessoas vindas de outras zonas da cidade ou de meios rurais distantes, que por falta de recursos financeiros estavam sujeitas à zona em questão. (Alfredo, 1997, pp. 59-60 e 62)

Em 1974, as zonas da Ribeira-Barredo e da Sé apresentavam os índices nacionais mais elevados de degradação e sobreocupação, caracterizando-se por uma degradação física e social, em que a população vivia em condições desumanas, a maioria das vezes sem água, luz ou instalações sanitárias (p. 54). Os edifícios degradados devido à idade, ao congelamento das rendas e à sobreocupação, não tinham quaisquer condições de habitabilidade e encontravam-se completamente descaracterizados morfológica e funcionalmente devido às modificações realizadas para possibilitar albergar cada vez mais gente em regime de subaluguer ou albergaria. (Alfredo, 1997, p. 59 e 68)

Do ponto de vista urbano a área de malha medieval apresenta espaços públicos de pequenas dimensões com a exceção da Praça da Ribeira e outros vazios urbanos resultantes de demolições realizadas pela CMP nos anos 50, não tinha qualquer equipamento, jardim ou espaço de interesse público e as ruas estreitas ganharam ao longo dos anos uma grande importância para esta população uma vez que, devido às precárias condições das habitações, constituíam-se como os espaços de permanência e convívio. (Alfredo, 1997, pp. 65-66)

Socialmente a área era caracterizada por uma população pobre, com baixos níveis de instrução e onde o analfabetismo era uma realidade constante assim como o desempregado ou o trabalho precários e os níveis de saúde eram também baixos, contribuindo todos estes fatores para o desenvolvimento de comportamentos criminosos e desviantes que ajudaram a estigmatizar esta zona da cidade. Contudo, tratava-se de



— Área de intervenção inicial Ribeira-Barredo — Área de intervenção alargada

Fig. 30_ Área de intervenção do CRUARB

uma população com um forte espírito associativista o que originou um número relevante de associações, que se começaram a movimentar pelo direito à cidade e a uma habitação condigna. (Alfredo, 1997, pp. 69-71)

Para dar respostas às carências da zona Ribeira-Barredo o então Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo do I, II e III Governos Provisórios, o arquiteto Nuno Portas, convidou em 1974 o arquiteto Jorge Gigante (1919-1994) para assumir o lugar de Comissário do Governo e a gestão da renovação desta área, criando-se assim o Comissariado do Governo para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo (CRUARB) que tinha a função de programar e gerir as ações necessárias, públicas ou privadas, para a renovação da área de intervenção que no início era restrita à zona da Ribeira-Barredo, tendo em 1978 sido alargada às quatro freguesias que constituem o centro histórico, S. Nicolau, Sé, Miragaia e Vitória. Este órgão funcionava assim de forma autónoma em relação à autarquia, o que ajudava a desburocratizar o processo, respondendo diretamente aos ministros da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente. O Estado era também o financiador direto da operação. (Alfredo, 1997, pp. 74-79)

CRUARB

A sede do CRUARB situava-se no coração da zona de intervenção, num edifício reabilitado na Rua da Fonte Taurina, o que permitia um contacto direto com a realidade e com a população e um constante acompanhamento dos trabalhos. A equipa era formada por técnicos de diferentes áreas, arquitetos, desenhadores, engenheiros técnicos e civis, assistentes sociais, pessoal administrativo e uma equipa responsável pelos levantamentos dos edifícios e o CRUARB contava também com o apoio de consultores externos de diferentes áreas dos quais se destacam os arquitetos Fernando Távora (1975-1978) e Viana de Lima (1977-1991). (Alfredo, 1997, pp. 79-80)

Sede e equipa

Para facilitar os trabalhos e por uma questão de organização, a equipa foi dividida em diferentes setores, o *Sector de Planeamento e Projecto*, o *Sector de Obras*, o *Sector Social*, o *Sector de Expropriações* e o *Sector de Administração e Contabilidade*, todos coordenados pelo Comissário. Para permitir uma atuação conjunta e integrada realizavam reuniões conjuntas regularmente para articularem o trabalho, acontecendo cada vez com menor frequência com o passar dos anos. (Alfredo, 1997, pp. 80-82)

O CRUARB ao longo da sua existência sobreviveu à incerteza, passando da responsabilidade do Estado para o Município. Este clima de incertezas era também vivido pelos funcionários que desde até 1985 tinham contratos que não previam qualquer vínculo à função pública, sem quaisquer garantias de estabilidade profissional, o que causou bastante dificuldade na *“fixação e estabilização bem como ao complemento*

Constante incerteza



Fig. 31 e 32_ Interior das habitações no Barredo

dos quadros, dificultando a consolidação de um conhecimento apenas possível de adquirir pela prática". (Alfredo, 1997, p. 83)

O CRUARB começou a sua atividade tendo como base objetivos sociais de resolução dos problemas habitacionais e sociais da zona da Ribeira/Barredo e, inspirado no *Estudo de Renovação Urbana do Barredo* de 1969, defendia os princípios de integração e participação da população em todo o processo de renovação. Assim o CRUARB trabalhou diretamente com a população, que se fazia representar pelas Associações ou Comissões de moradores, para a consciencialização dos objetivos das operações, para proceder às expropriações de forma amigável, e para definir prioridades para o realojamento das famílias, por vezes definitivos devido à necessidade de descompressão populacional da área⁷ (Alfredo, 1997, pp. 84-85). Manter ao máximo a população natural daquela área era um dos objetivos principais, não só para minimizar os custos sociais, mas também porque "nenhuma outra cidade do país conserva marcas de identidade tão fortes como o Porto" da qual "o núcleo populacional tripeiro" é uma das principais características (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, p. 24).

Também de acordo com o *Estudo de Renovação...*, a operação iniciou-se com um levantamento dos moradores e das carências de habitação, definindo-se depois o programa de intervenção, a capacidade de alojamento do parque habitacional para perceber qual a percentagem da população que teria de ser deslocada, os critérios e prioridades de realojamento e para além destas preocupações previu ainda uma rede de equipamentos básicos de apoio à população. Depois deste trabalho inicial, o CRUARB procedia à expropriação dos imóveis degradados, elaborava os projetos, reconstruía os edifícios e realojava as famílias nas habitações renovadas, acompanhando-as na sua integração. Nesta altura a expropriação era a única via possível para executar a operação de renovação, uma vez que apenas 5% dos proprietários residiam nos respetivos imóveis, não se dirigindo assim as habitações renovadas para os proprietários, mas sim para os usuários. (Alfredo, 1997, pp. 89-90)

Processo

Entre 1975 e 1980, a sua atividade foi bastante notória, tendo os dois primeiros anos da sua existência sido dedicados a processos de expropriação e preparação das operações, e entre 1977 e 1980 renovado 64, das 242 parcelas da zona da Ribeira/Barredo.

(Alfredo, 1997, pp. 119-120)

Na década de 80, devido à sua realidade financeira e às despesas de manutenção dos

Mudança de estratégia

⁷ 69% da população teve de ser realojada, tendo a população do Barredo sido realojada nas torres do Bairro do Aleixo construídas pela CMP para o efeito e a população da Fonte Taurina/Reboleira realojada nos diversos bairros camarários existentes na cidade.

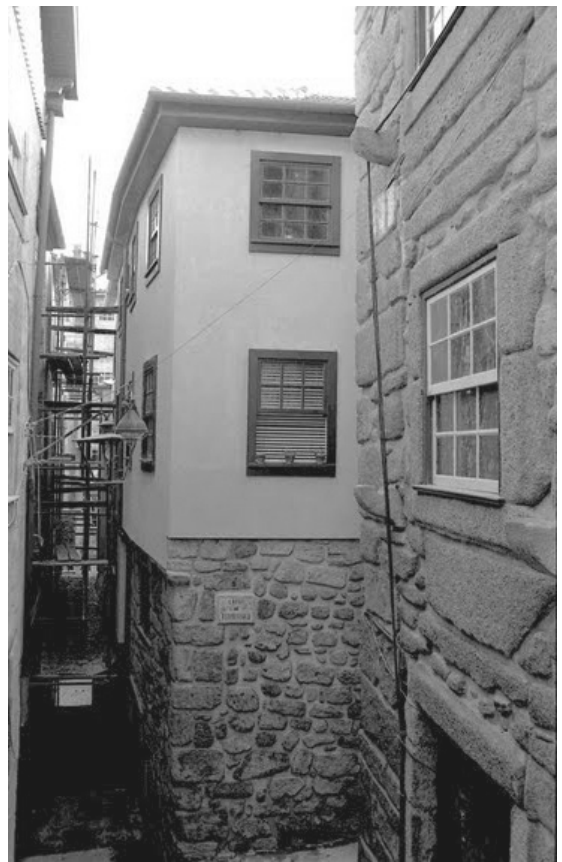


Fig. 33, 34, 35 e 36_ Evolução de obra realizada pelo CRUARB | Arq. Manuel Teles | 1978

imóveis entretanto adquiridos pelo município através do CRUARB, existe uma mudança de estratégia que pretendia diminuir os encargos provenientes das expropriações incentivando os proprietários a investir na reabilitação dos seus imóveis ou os inquilinos a adquirirem os mesmos através de apoios e créditos disponibilizados, responsabilizando-se a autarquia pelo realojamento, temporário ou definitivo, das famílias (pp. 91-92). O alargamento da área de intervenção a todas as freguesias que compunham o centro histórico em 1982 contribuiu também para que os resultados da atividade do CRUARB fossem menos notórios, uma vez que os trabalhos incidiam agora numa área muito mais vasta e que as propriedades de intervenção se centraram nas restantes freguesias. Talvez este tenha sido também o principal motivo para o afastamento do CRUARB em relação à população, o que resultou na extinção das associações e comissões de moradores. (Alfredo, 1997, pp. 122-124)

Durante a década de 90 o CRUARB voltou a aumentar a sua atividade devido à sua transformação em *Projecto Municipal* em 1985, passando a dispor de um programa e financiamento próprios, e à parceria com instituições e outras entidades públicas e privadas (p. 127). De facto, em 1990 é criada a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP) com fins sociais de luta contra a pobreza, contra a degradação das habitações e do nível de vida dos seus habitantes, tornando-se um dos parceiros mais importantes do CRUARB. A fundação desempenhou um papel fundamental no contacto com a população, voltando a aproximar a população das operações de renovação, na realização de atividades de lazer e sociais e na captação de apoios financeiros comunitários, estatais e de entidades privadas. (Alfredo, 1997, pp. 96-98)

FDZHP

Arquiteticamente, importa referir que as intervenções seguiram o conceito de renovação, de *continuar-inovando*, de Fernando Távora patente no *Estudo de Renovação...*, conservando o conjunto, o tecido urbano e os valores que de facto importavam conservar, mas não através do simples restauro uma vez que era necessário adaptar as edificações à realidade da época e à população que nelas ia habitar, defendendo a utilização de materiais e de linguagem contemporâneos mas respeitadores do conjunto e dos condicionalismos locais e culturais, tanto nas reabilitações como nas novas edificações (Alfredo, 1997, p. 87). A ação do CRUARB é e sempre foi muito contestada.

As intervenções

O arquiteto Viana de Lima (1913-1991) foi também uma importante influência para a atuação do CRUARB, com “o seu pensamento que lhe advoicam de doutrinas do Movimento Moderno da Arquitectura” e com o seu conselho sempre presente: “...não façam museologia, estas casas são para as pessoas, destinam-se a ser habitadas e não somente salvaguardadas e reabilitadas como cenário teatral.” (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro

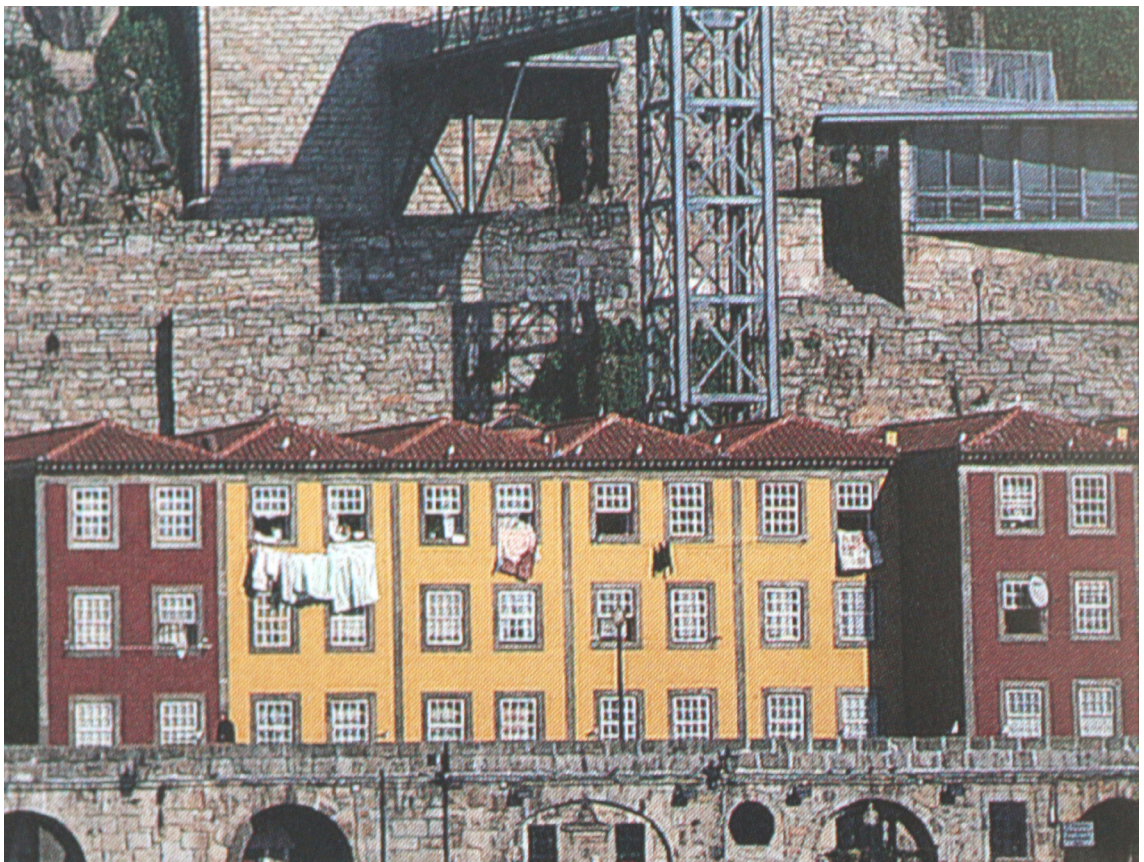


Fig. 37 e 38_ Lada - habitação, espaços comerciais e equip. coletivo (ATL) | Arq. António Moura | 1991

histórico do Porto, 2000, pp. 104-106)

Assim as intervenções realizadas pelo CRUARB realizaram-se consoante o valor patrimonial e o estado de degradação dos edifícios, sendo que os mais bem conservados ou de maior valor patrimonial foram restaurados quase na íntegra apesar de esta solução exigir um maior esforço financeiro. Aqueles que se apresentavam mais degradados do ponto de vista estrutural ou que não fossem detentores de grande valor histórico ou arquitetónico viam o seu interior reconstruído na totalidade, solução com custos menos significativos que a anterior. Existia ainda uma terceira forma de atuação que consistia na alteração profunda dos edifícios, mesmo que pouco degradados, para possibilitar um maior número de habitações com uma nova tipologia de forma a albergarem mais do que uma família, aproveitando materiais existentes e introduzindo novos materiais, e recorrendo à interligação de edifícios contíguos, mas mantendo a sua traça e fachadas originais (Alfredo, 1997, pp. 92-93). Para regular as intervenções realizadas pelos proprietários de forma a proteger a visão de conjunto urbano, foi elaborado, por sugestão de Viana de Lima, um regulamento claro mas que possibilitava a imaginação criativa dos arquitetos (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, p. 118).

Valor patrimonial

Para além da função habitacional, as operações do CRUARB envolviam também a criação de comércio de apoio à população, de um programa de equipamentos básicos *“indispensáveis ao equilibrado funcionamento da zona e à integração social, profissional e cultural dos seus residentes, bem como à melhoria das suas condições económicas”*, e de espaços de interesse público, não através de novas construções, mas também a partir da reabilitação de edifícios existentes cujo valor arquitetónico, histórico ou arqueológico fosse beneficiado pela alteração de funcionalidade. (Alfredo, 1997, p. 86 e 95)

Comércio e equipamentos

O CRUARB atuou assim no domínio urbanístico e arquitetónico, sempre com a consciência que não era possível atuar em todo o lado ao mesmo tempo. Desta forma uma primeira atitude de SOS aos edifícios em pior estado de degradação foi substituída por uma estratégia de reabilitação constituída por 16 operações: Ribeira/Barredo, Sé, Massarelos, Alfândega, Frente de Miragaia, Mouzinho/Flores, Avenida da Ponte, S. Nicolau, Fontainhas, Vitória, Cordoaria, Baixa, Batalha, Duque de Loulé, Guindais e Alta de Miragaia (pp. 126-130). Esta nova atitude conciliava oportunidades de intervenção e financiamento associando as operações a outras vontades e projetos municipais e à realização de eventos. (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, pp. 148-150)

A classificação do Centro Histórico do Porto como Património Mundial da Humanidade, para além do prestígio, trouxe também responsabilidades acrescidas ao CRUARB, o que exigiu uma nova atitude por parte deste organismo, uma vez que agora

Porto património mundial



Fig. 39, 40 e 41_ Projecto Piloto do Bairro da Sé, Equipamento Scial, Arq. Sérgio Secca, Sónia Telles, João P. Fernandes, Gustavo Rebolho, António B. Ribas, 1996; arranjo dos espaços exteriores, Bairro da Sé, Arq. Jorge Repolho

(...) não bastava realojar as famílias, recuperar os prédios, criar equipamentos sociais e beneficiar o espaço público (...). É preciso manter as ruas arranjadas e limpas, disciplinar o mobiliário e equipamento urbano, melhorar as esplanadas, investir na investigação histórica, arqueológica, urbanística, social e arquitectónica. (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, pp. 126-127)

Últimos anos

Perto da extinção do CRUARB, o seu diretor defendia que esta estrutura era muito importante para o município e que precisava de se adaptar a novas exigências e de responder a problemas diferentes daqueles que se punham em 1975. O diretor defendia assim, que era necessário uma reorganização da atividade do CRUARB, que passaria pelo aumento da sua área de intervenção de forma a esta coincidir com todo o bem classificado pela UNESCO e respetiva zona de proteção, e pela definição de operações claramente delimitadas segundo os seguintes critérios: *“dimensão, homogeneidade, complexidade, condições operacionais já reunidas, grau de degradação, tipo de problemas habitacionais e de actividades”*. Nesta altura o CRUARB sentia também a urgência de elaborar um plano de urbanização que abrangesse todas as operações, uma vez que a sua atuação vinha sendo realizada à escala do pormenor, e existia a necessidade de assegurar a coerência de todas as operações e destas com o todo que é a cidade. Tal documento de gestão iria permitir também regular as ações dos privados, orientar o município na definição de prioridades e projetos estruturantes e coordenar as ações de todos os intervenientes, públicos ou privados, evitando ações dispersas e casuísticas distribuídas por toda a área. (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, pp. 144-148)

Concluimos assim que o CRUARB desenvolveu na cidade do Porto, principalmente no seu núcleo mais antigo

(...) uma cultura urbanística de respeito pelo património tangível e intangível da cidade, cultura essa alicerçada numa prática que vem de há 25 anos, e que reside essencialmente no CRUARB, na sua equipe (...). Trata-se de uma cultura de respeito e de atrevimento. Respeito pelo que deve ser inalterável, insubstituível, legado do passado. Atrevimento na aceitação daquilo que tem de ser inovação, dinâmica legado para o futuro. (CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto, 2000, p. 178)

Para além do CRUARB e do SAAL, que será desenvolvido mais adiante, o Governo português ao longo dos anos foi lançando programas casuísticos de reabilitação de habitações. O primeiro exemplo destes programas é o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), criado em 1976 e consistia na concessão de empréstimos e subsídios para a reabilitação de imóveis habitacionais. (Gonçalves, 2011, p. 42 e 126; Silva D. S.,

PRID



Fig. 42 e 43_ Programa URBAN, Bairro do Cerco | Porto

2012, pp. 12-13)

O PRID foi substituído pelo Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) que consistia no financiamento, por parte do INH/IHRU e dos municípios, à reabilitação de imóveis degradados em regime de arrendamento, tentando desta forma inverter o processo de degradação causado pelo congelamento das rendas. Devido à sua longa duração, este programa teve de se atualizar por três vezes, para em 2000 passar a incidir também sobre imóveis vagos, tendo em vista a sua reabilitação e posterior arrendamento, dinamizando assim este mercado e combatendo o abandono dos centros antigos das cidades. (Madeira, 2009, pp. 34-35; Rodrigues B. F., 2012, pp. 79-80)

RECRIA

O Programa de Iniciativa Comunitária Urban (PIC URBAN ou apenas URBAN), foi um programa desenvolvido em diversos países europeus através de uma abordagem integrada que pretendia resolver não só os problemas de degradação das cidades, mas também os problemas sociais e económicos. Assim os programas eram geridos ao nível local, junto das populações e o tipo de intervenção a desenvolver dependia dos problemas que se verificassem, tendo sempre em vista a coesão social, o aumento da competitividade das cidades e a sua recuperação física e ambiental. (Comissão Europeia, 2003, pp. 6-7)

URBAN

As intervenções e os resultados foram assim diversos. Em Portugal, as intervenções no âmbito do URBAN desenvolveram-se em zonas urbanas das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, sendo que no Porto localizaram-se em Gondomar e no Vale de Campanha. As intervenções do Vale de Campanhã destacam-se pela forte participação da população na requalificação urbana, ambiental e social do Bairro social do Cerco, desde o diagnóstico dos problemas à execução das intervenções. Este Bairro apresentava graves problemas sociais como o desemprego e emprego precário, o tráfico e consumo de drogas, marginalidade, entre outros, e mais que requalificar o exterior dos blocos e os espaços exteriores, pretendia-se promover uma nova forma de apropriação do bairro por parte da população. Para isso desenvolveu-se um projeto que contou com a participação da população, as associações locais e as escolas para requalificar este bairro. (Comissão Europeia, 2003, p. 39)

Na cidade italiana de Taranto o programa URBAN foi aplicado no centro histórico da cidade, uma área abandonada desde a II Guerra Mundial, que apresentava graves problemas de degradação, poluição, desemprego, pobreza e criminalidade. Para resolver os problemas desta ilha com um grande valor patrimonial, os objetivos do programa URBAN pretendiam impulsionar um novo desenvolvimento cultural, comercial e do

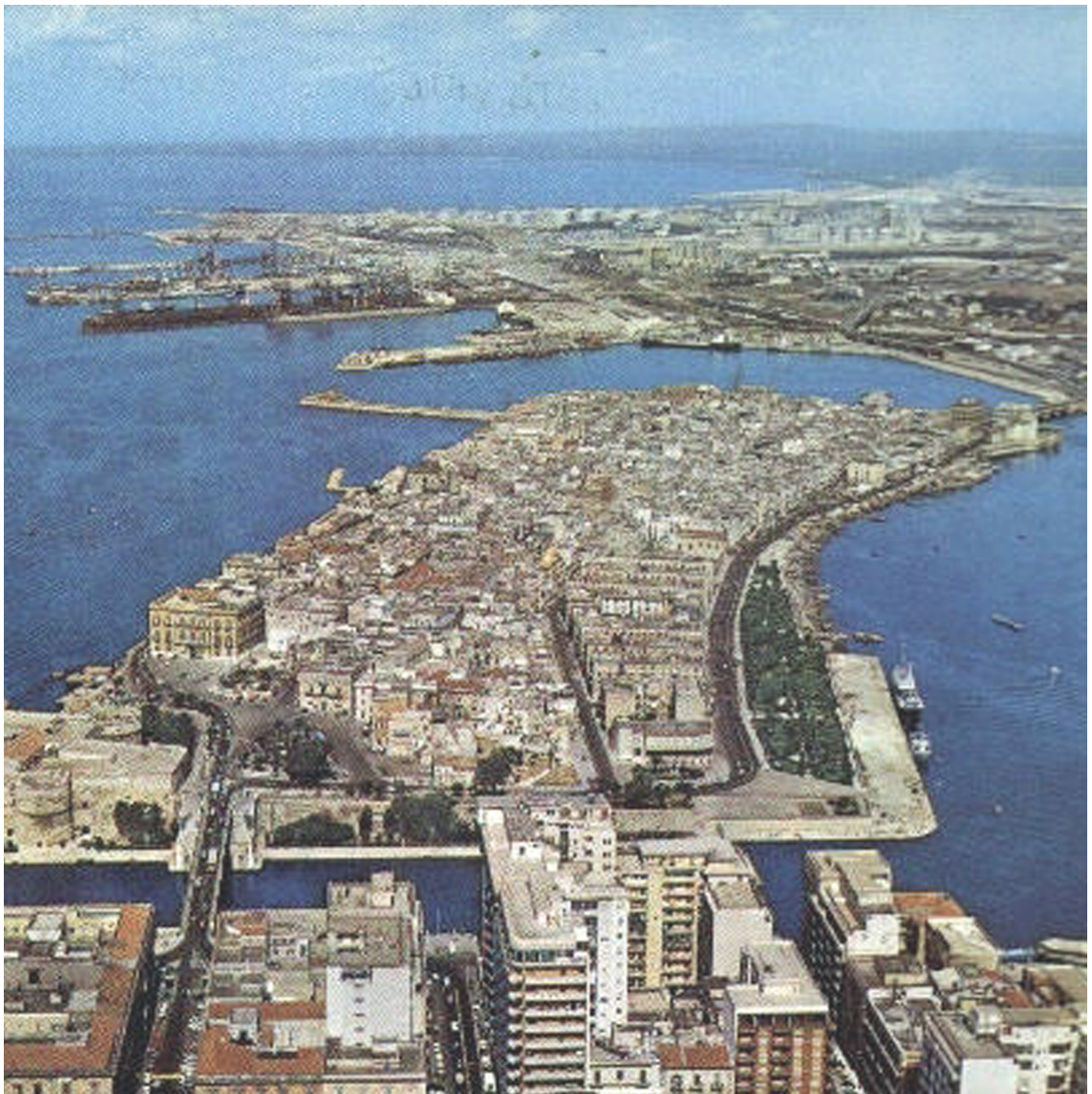


Fig. 44 e 45_ Centro Histórico de Taranto | Itália

turismo, através da recuperação dos edifícios, da instalação de equipamentos culturais e comércio de artesanato, e da requalificação do espaço público. Previu-se também a formação dos desempregados na área do turismo, comércio e construção utilizando os materiais e técnicas locais. (Comissão Europeia, 2003, p. 27)

Em 1996, surge o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA) que tinha como objetivo apoiar financeiramente, através do IHRU, as operações de reabilitação urbana promovidas pelos municípios nas ACRRU através da reabilitação de edifícios habitacionais e das operações de realojamento definitivo ou temporário, devendo ser articulado com o RECRUA e o PER (Domingues, 2006, p. 64; Madeira, 2009, p. 36). Este programa, ao contrário dos referidos anteriormente, abrange a escala urbana, uma vez que depende da existência de instrumentos de gestão urbanística (PU, PP ou regulamentos urbanísticos aprovados) para as áreas sobre as quais incide, mas não foi pensado *“como um instrumento de execução de estratégias de reabilitação urbana integradas”* dado que a cascata de instrumentos de gestão territorial também não funciona de forma integrada (Gonçalves, 2011, p. 128).

REHABITA

Também em 1996, é criado o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) no âmbito do qual o IHRU e os municípios apoiavam os condomínios na realização de obras nas partes comuns dos edifícios complementando assim o RECRUA. (Madeira, 2009, p. 37)

RECRIPH

O Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH) surgiu em 1999 e tinha preocupações sociais maiores, sendo no início caracterizado pelo financiamento, através de empréstimo sem juros concedido pelo IHRU, para obras de conservação e beneficiação de habitações, e era destinado aos proprietários mais solventes, aos idosos e aos residentes em meios rurais. Em 2001 este programa foi alterado, passou a chamar-se Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Habitações e a ser direcionado para a reabilitação de fogos devolutos, inserindo-os posteriormente no mercado de arrendamento com rendas compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares ou indivíduos menos solventes. O SOLARH destinava-se também a habitações propriedade dos municípios, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) e cooperativas de habitação e construção. (Madeira, 2009, pp. 38-39)

SOLARH

Recentemente o IHRU lançou um novo programa de financiamento à reabilitação urbana, o programa Reabilitar para Arrendar, destinado aos municípios, empresas municipais e sociedades de reabilitação urbana. Este programa destina-se à reabilitação, reconstrução ou mesmo construção de edifícios cujo uso predominante seja habitação

Reabilitar para arrendar

e se destine a arrendamento com rendas acessíveis à maioria da população (renda apoiada e renda condicionada), à requalificação de espaços públicos no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática ou reabilitação/construção de edifícios para funcionamento de equipamentos de uso público ou para residências de estudantes. O programa prevê o financiamento de 50% dos custos de cada intervenção através de um empréstimo com taxas de juros baixas e com um período de carência de 10 anos, tendo as intervenções que estar concluídas até ao final do ano de 2016. (Regulamento do Programa Reabilitar para Arrendar)

Estes foram os programas e iniciativas de reabilitação urbana, direccionadas para o parque habitacional, disponibilizados pelo Governo Central, tendo todos estes sido extintos à exceção do PER e do recente programa Reabilitar para Arrendar. Para o futuro fica a promessa do IHRU de uma aposta na reabilitação urbana através de novas e diversas iniciativas.

Questão física ou social: Neoliberalismo e participação

No final do séc. XX e início do séc. XXI, existiu a nível mundial (principalmente nos países europeus, Estados Unidos da América e Japão) um grande investimento de capitais privados com a finalidade de conseguir rentabilidade máxima e rápida. Esta rentabilidade conseguia-se através do controlo da propriedade do solo e na manutenção do seu valor sempre em alta, de acordo com a ideologia neoliberal. Este investimento resultou num grande número de construções, ditadas pela especulação imobiliária, o que *“distorceu completamente o interior das sociedades”* uma vez que o mercado da habitação deixou de ser um direito para *“passar a ser um objeto de investimento e de especulação”*. Distorceu também *“o conceito de cidade e a responsabilidade dos poderes públicos democráticos quanto à sua função de alcançar uma sociedade mais justa e equilibrada, fazer realmente um urbanismo integrador que redistribua a renda e refazer as cidades mais do que impulsionar crescimentos desorbitados.”* (Montaner & Muxí, 2014, p. 19)

Neoliberalismo

Este domínio do poder económico acabou por tornar a missão do arquiteto ambígua uma vez que este *“tendeu a se transformar em um servoente do interesse do poder privado e da ideologia do poder público”*. O arquiteto tem perdido assim o seu papel crítico na sociedade, havendo quem defenda que existe uma crise na profissão *“consequência dos desajustes entre a cultura e a formação do arquiteto e aquilo que a sociedade neoliberal demanda dele”*. (Montaner & Muxí, 2014, p. 38)

Função social do arquiteto

De facto integrar a arquitetura, mantendo a sua missão social, nos diferentes contextos políticos, sociais e económicos das diferentes épocas é bastante complicado como se verificou com a integração da arquitetura numa sociedade de consumo e

Sociedade de consumo e industrializada



Fig. 46 e 47_ Robim Hood Gardens, Londres, Alison e Peter Smithson, 1966-1972; demolição da torre 5 do Bairro do Aleixo, 2011

industrializada. Existem provas disso por toda a Europa, principalmente quando se tratou de construção em massa de habitação social, na tentativa de resolução de problemas sociais e habitacionais geraram-se problemas sociais maiores e de difícil resolução. São exemplo os conjuntos habitacionais de Robin Hood Gardens em Londres e as torres Aleixo no Porto, o primeiro já demolido e o segundo apenas com três das cinco torres que existiram um dia. (Montaner & Muxí, 2014, p. 40)

Em Portugal os bairros sociais produzidos nas décadas de 60 e 70, revelaram-se um *“fracasso não apenas no modelo arquitectónico (pese embora o reconhecimento do extremo cuidado e boa intensão dos projectistas), mas também das soluções urbanísticas – na densificação, na desintegração e no inacabamento dos projectos, (...), nas normas de atribuição dos fogos, etc”*. A associação de tais fracassos à população aí colocada, socialmente homogénea e excluída, resultou em problemas sociais graves e na consequente estigmatização tanto dos bairros como da sua população. (Guerra, 1994, p. 11)

Modernismo

Com *“o desmoronar do projecto moderno e da abordagem mecanicista da arquitectura”* os arquitetos começaram a explorar novas formas de produzir arquitetura e de intervir no território, mais aproximadas das *“disciplinas que estudam a relação dos seres humanos com o território, como a sociologia e a antropologia”*. Neste contexto a habitação, um *“problema arquitectónico social e político”* torna-se o símbolo desta nova *“forma de fazer arquitectura, de ensinar arquitectura e de defender a arquitectura”* através de experiências como o SAAL ou o CRUARB, que foram impulsionadas pelos movimentos sociais emergentes após o 25 de Abril e pelo envolvimento dos arquitetos com a população. (Bandeirinha, Allegretti, & Moniz, 2010, pp. 5-6)

Nova forma de produzir arquitetura

“Hoje, não é possível fazer arquitetura para as pessoas sem contar com elas e sem levar em conta o contexto da cidade” (Montaner & Muxí, 2014, p. 40). Desta forma é necessário integrar os programas de realojamento em políticas urbanas, podendo a reabilitação urbana de zonas consolidadas da cidade e a recuperação dos fogos devolutos ser uma resposta tanto para os problemas da habitação como para os problemas sociais verificados nessas áreas.

Para isto é também necessário os arquitetos redescobrirem a dimensão social da sua profissão e *“as saídas para os habituais e endémicos impasses que a relação da disciplina com o poder lhes proporciona”* de forma a contrariar as forças do investimento e especulação imobiliária, que apesar de tudo, *“advêm de uma proximidade crescente com a realidade social”*. (Bandeirinha, Allegretti, & Moniz, 2010, p. 5)



Fig. 48 e 49_ Praça do Giraldo e rua de Évora

Boas práticas: Apoio aos privados para a reabilitação do património habitacional

Évora e Guimarães são dois bons exemplos portugueses, que apesar de distintos apresentam muitas semelhanças, tendo mesmo existido “alguma cumplicidade e orquestração técnica” entre eles (Aguilar, 2000, p. 7), e ainda hoje ambos são considerados bons modelos de reabilitação urbana integrada em Portugal.

No caso de Évora, no âmbito do PRCHE, foi criado em 1982 o Núcleo do Centro Histórico (NCH), posteriormente Departamento do Centro Histórico, para conduzir o processo de reabilitação desta área de acordo com o estabelecido no PDM. As principais funções deste órgão, eram apreciar os projetos de reabilitação do edificado apresentados pelos particulares e apoiar ou executar projetos de reabilitação do edificado e requalificação do espaço público. (Simplício, 2001, p. 18)

Évora

Dada a necessidade de revitalizar socialmente a área em questão, este núcleo deu bastante importância à reabilitação do património habitacional, tendo como objetivo manter a população residente e atrair novos e jovens moradores. Desta forma o NCH teve um papel importante ajudando “os moradores ou proprietários que queiram fazer obras de manutenção ou remodelação, fornecendo esboços de pequenas alterações permitidas”, preferindo intervenções mínimas por forma a evitar grandes transformações no tecido urbano. (Simplício, 2001, p. 18)

Manter e atrair população

Devido à dependência da disponibilidade financeira dos proprietários, foi importante o recurso principalmente a três programas de financiamento: um protocolo entre a Câmara Municipal e Caixa Geral de Depósitos (CGD) que concedia empréstimos para obras ou aquisição de casa no centro histórico da cidade, o programa RECRUA e o programa PRAUD, mais tarde reformulado e denominado de Programa Municipal de Reabilitação de Fogos (PMRF) constituído apenas por meios financeiros da autarquia. Ao abrigo destes programas foram reabilitados, entre 1985 e 2000, 496 habitações. (Guerreiro, 1991, pp. 41-42; Simplício, 2001, pp. 21-22)

Programas estatais e iniciativas municipais

Destacam-se também outros programas e iniciativas promovidas pelo município como o programa *Casa Caiada* para a caiação de fachadas, a cedência de alojamento temporário às famílias por motivo de obra nas suas residências, o acordo entre a Câmara e a Universidade de Évora (UE) para a instalação de residências universitárias em edifícios selecionados pelo município, um outro programa para participar a recuperação de caixilharia de madeira e a aquisição de habitações degradadas e devolutas por parte do município para proceder à sua reabilitação e posterior venda. Foram também importantes algumas medidas estabelecidas no PDM como o “controlo da transformação do uso dos edifícios, impedindo a substituição das habitações por comércio ou serviços e o consequente



Fig. 50, 51, 52 e 53_ Centro Histórico, Largo da Oliveira e ruas | Guimarães

desalojamento dos moradores” e “a adaptação de grandes edifícios a instalação de equipamentos sociais e instituições de interesse colectivo”. (Guerreiro, 1991, pp. 41-43; Simplício, 2001, pp. 22-23).

Assim Évora conseguiu reabilitar uma grande parte do património edificado através de intervenções adequadas ao estado de conservação do edificado, ao seu valor patrimonial e às possibilidades dos proprietários. O NCH teve um papel muito importante neste processo, uma vez que incentivou e ajudou os proprietários nos processos de reabilitação dos seus imóveis.

A experiência de Guimarães, ao contrário da de Évora, não é tão concentrada numa estratégia de planeamento mas sim de ação, tentativa/erro/aperfeiçoamento. O processo de reabilitação do núcleo mais antigo desta cidade, classificado património mundial da humanidade em 2001, foi da responsabilidade do Gabinete Municipal do Centro Histórico, que deu origem ao GTL, criado em 1981 sob proposta de Nuno Portas. (Aguiar, 2000, p. 2)

Guimarães

O processo de revitalização conduzido pelo GTL de Guimarães destacou-se exatamente por ter o objetivo de reabilitar o centro histórico da cidade conservando a sua identidade, o que para esta equipa era sinónimo de manter a população residente e implicava reabilitar o património habitacional, mas também requalificar o espaço público, os equipamento e as infraestruturas por forma a tornar a área em questão mais atrativa ao investimento privado. (Aguiar, 2000, p. 3)

Reabilitar
património edificado

Também o GTL de Guimarães preferiu intervenções mínimas, renunciando o fachadismo como modo de operar e também aqui a profundidade das intervenções dependia do estado de conservação das edificações (p. 2). O GTL controlava assim as alterações funcionais dos edifícios, geria os licenciamentos e a fiscalização das obras, o que implicava uma assistência técnica aos proprietários e moradores durante todo o processo de reabilitação das habitações (Aguiar, 2000, pp. 9-10).

Intervenções
mínimas

Para financiar tão complexo trabalho o GTL de Guimarães concentrou o investimento publico na requalificação do espaço público e fez o melhor aproveitamento e gestão dos programas estatais de financiamento direcionados para os privados, como o PRID, PRU, PRAUD e RECRUA, conseguindo entre 1985 e 1998 realizar obras de reabilitação em mais de metade dos edifícios que compõem o núcleo mais antigo da cidade. (Aguiar, 2000, pp. 10-11)

Gestão do
financiamento e
investimento

Concluimos assim que, em Évora e Guimarães, a reabilitação do património habitacional foi a estratégia escolhida para manter a população residente, dando-lhe melhores condições de vida, e para atrair população jovem. Em ambos os casos esta estratégia só foi conseguida através da gestão coerente e acertada do investimento

privada, do investimento público e do financiamento estatal e municipal. Assim, em vez de substituírem os privados, incentivaram e apoiaram os proprietários a recuperar os seus imóveis consoante as suas possibilidades e recorrendo aos financiamentos disponíveis, e apostando em intervenções mínimas com menos custos implicados.

CASO DE ESTUDO

Legislação atual: Dos aspetos físicos a uma visão mais abrangente da reabilitação urbana

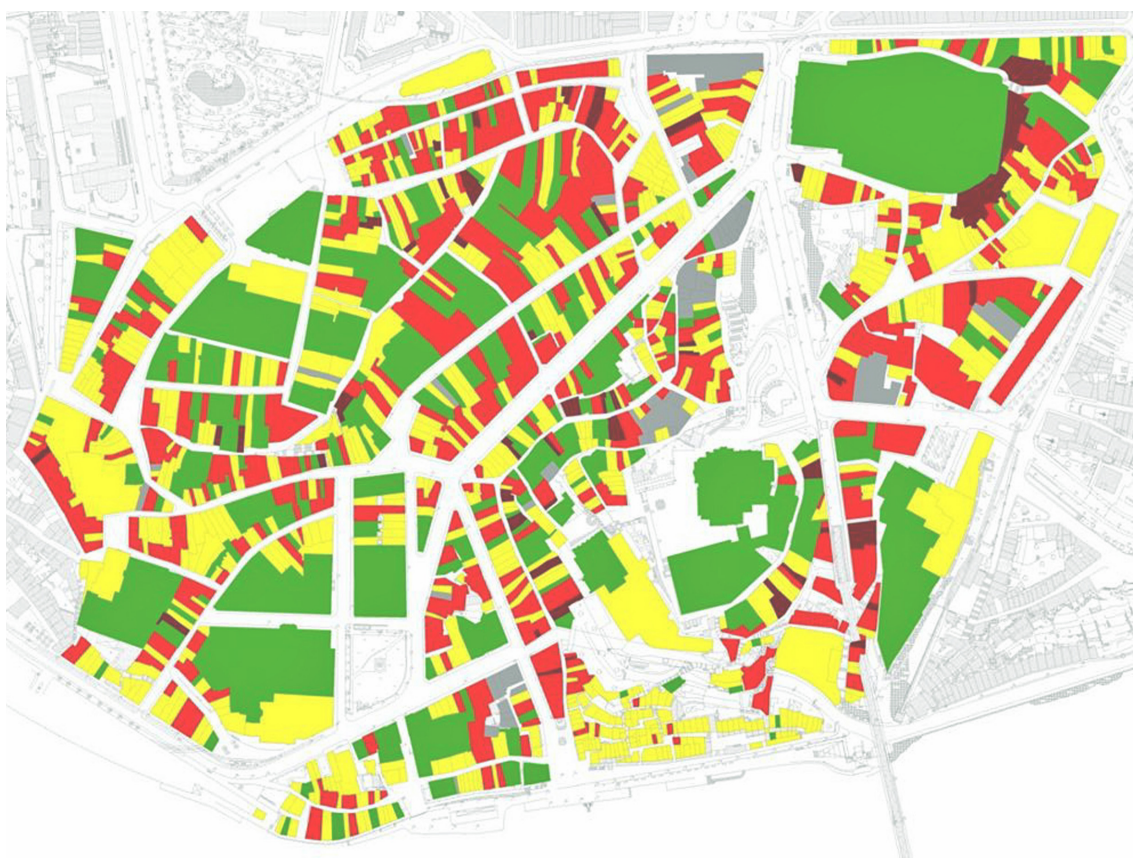
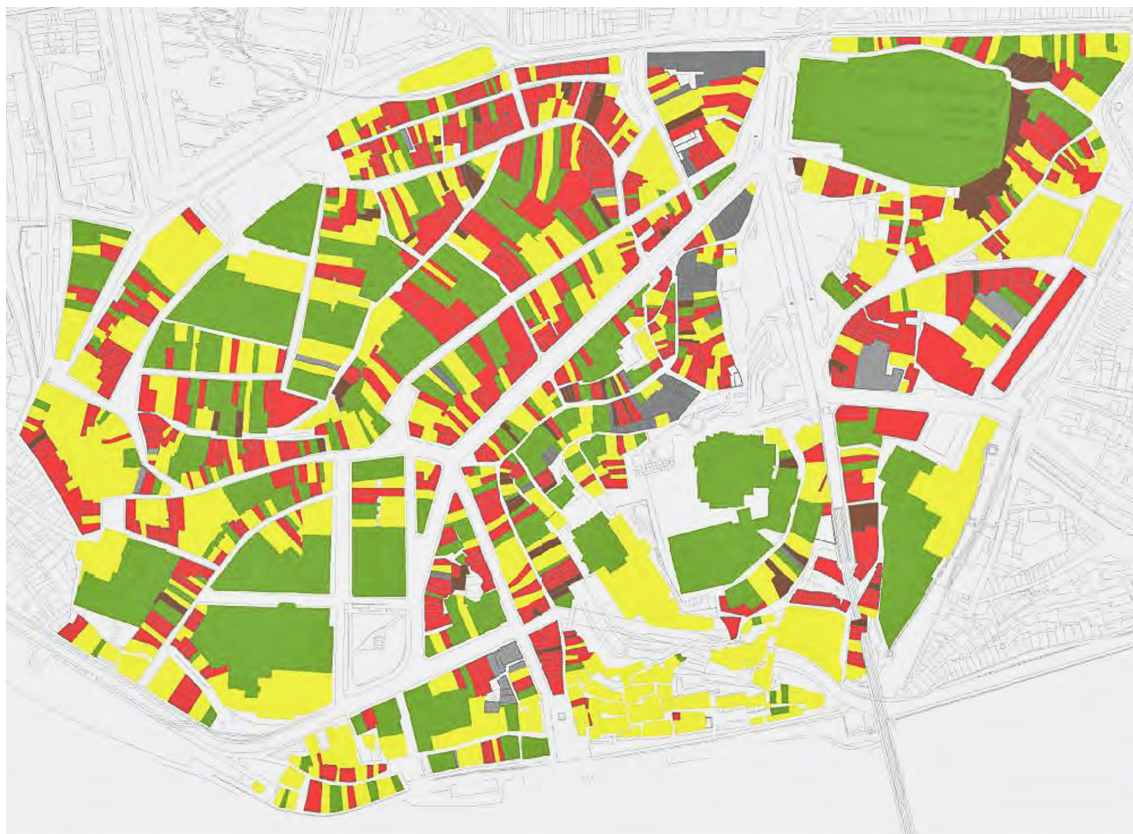
É certo que hoje em dia os problemas são diferentes dos que se verificavam no final do Estado Novo. Hoje, relativamente às zonas consolidadas das cidades portuguesas, principalmente no que respeita ao núcleo mais antigo, não se fala em sobreocupação, mas sim em abandono, desertificação e envelhecimento da população. A degradação destas zonas é uma realidade associada ao vazio dos edifícios, à crise do comércio tradicional, ao silêncio e insegurança noturna e a problemas sociais relativos à população idosa que ali ficou esquecida, aos imigrantes que sem condições para mais ou melhor se instalaram nos imóveis abandonados, à pobreza e ao desemprego típicos de uma época de crise.

Abandono e insegurança

A reabilitação destes pedaços de cidade consolidados impõe-se assim com uma necessidade urgente, não só por questões culturais, mas também para catapultar a resolução dos problemas de ordem social e económica. A legislação que regula a reabilitação urbana e constitui as SRU deveria deste modo ser clara relativamente aos objetivos sociais desta tarefa, contudo a sua análise demonstra que não é esta a realidade.

O primeiro documento legal elaborado, o Decreto-Lei n.º 104/2004, que regula o Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana (RJERU), tinha uma visão de reabilitação urbana muito centrada na requalificação/reconstrução do edificado. Desta forma, é natural que o documento estratégico previsto por tal legislação seja constituído por dados relacionados com aspetos físicos, orçamentais e estratégicos de cada unidade de intervenção e respetiva operação de reabilitação, não existindo referência a qualquer estudo sobre a população que reside nos imóveis. Contudo, este decreto-lei previa os direitos dos proprietários e dos arrendatários, concedendo-lhes direito de preferência na aquisição ou arrendamento de imóveis expropriados e responsabilizando as SRU pelo realojamento temporário dos inquilinos durante o período de obras.

Aspetos físicos



0 50 100 150 m

Fig. 54 e 55_ Estado de conservação da ARU do Centro Histórico do Porto, 2008 e 2010 respetivamente

O Decreto-Lei n.º 104/2004 foi substituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, que regula o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) e que afirma:

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere -se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p.7956)

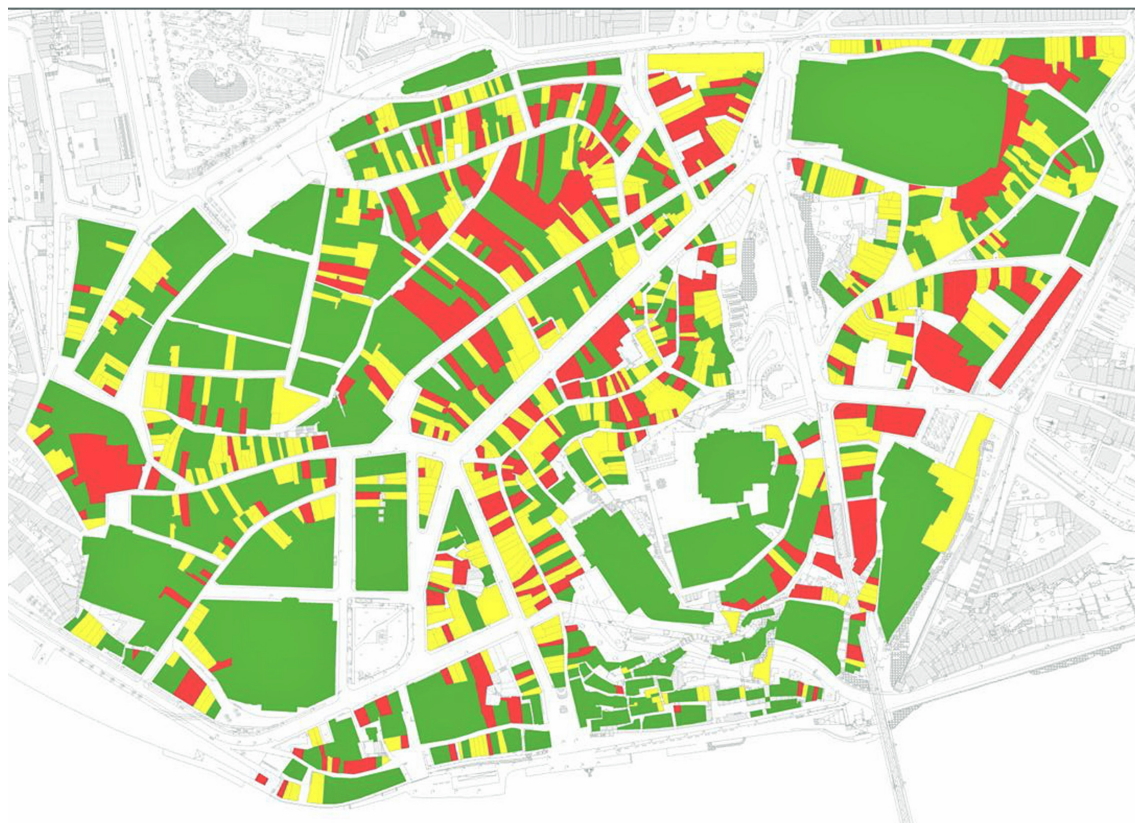
Desta forma, o documento em questão incute à reabilitação urbana objetivos que vão além da reabilitação do edificado e da requalificação do espaço público, focando a necessidade de *“fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica”*. A reabilitação urbana assume agora preocupações sociais maiores que vão desde o desenvolvimento de novas soluções de acesso a uma habitação condigna à garantia de igualdade de oportunidades dos cidadão acederem a infraestruturas, equipamentos e serviços, devendo em ultima análise promover a coesão e inclusão social (Decreto-Lei n.º 307/2009, p.7958). Na realidade, quando analisamos o Decreto 307/2009, percebemos que estas preocupações de cariz sociais não vão além dos artigos iniciais, perdendo-se ao longo do documento, uma vez que nunca é revelado como tais objetivos podem ser realizados na prática.

No ano de 2012 este documento legal foi alterado pela Lei n.º 32/2012, mas não sofre nenhuma melhoria neste aspeto.

Verificamos assim, que apesar de a legislação portuguesa ao longo dos anos ter ganho uma consciência maior da importância do domínio social da reabilitação urbana, ainda não avança com medidas concretas para a resolução dos problemas sociais das áreas de intervenção e para a promoção da coesão e inclusão social.

PVSRU: A falta de contacto direto com a população

As atividades da PVSRU iniciaram-se em 2004 com a elaboração do *Masterplan*, no qual os habitantes eram considerados *“o pilar fundamental de uma área urbana vivida”* e desta forma defendia a *“Re-habitação da baixa do Porto”* como um dos principais vetores de desenvolvimento. Para alcançar tal objetivo a PVSRU defendia que era necessário fixar a população residente e atrair novos moradores para a zona mais antiga da cidade. No entanto, todo o documento é focado na população que se pretende atrair (jovens licenciados, casais em início de vida familiar e população de meia idade com possibilidades de se reinstalar), nas tipologias necessárias para os alojar e nas suas



■ Totalmente ocupado ■ Parcialmente ocupado ■ Devoluto 0 50 100 150 m

Fig. 56 e 57_ Ocupação da ARU Centro Histórico do Porto, 2008 e 2010 respetivamente

necessidades a nível de serviços e equipamentos. (Porto Vivo SRU, 2005, pp. 8-10)

Posteriormente, no *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto* a PVSURU faz uma análise mais cuidada do contexto socioeconómico da área classificada como património mundial da humanidade, mas com o objetivo de perceber como pode “*estimular as suas dinâmicas turísticas*”. Apesar de as preocupações sociais se apresentarem assim um interesse secundário, a PVSURU tem em conta o envelhecimento da população, o processo de desertificação vivido e os principais problemas sociais como o desemprego, a toxicodependência e os sem-abrigo. Neste sentido um dos principais eixos de ação é a promoção do desenvolvimento e da coesão social, através da prevenção e da articulação dos trabalhos com projetos de inclusão social realizados pelas diferentes entidades de cariz social. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010)

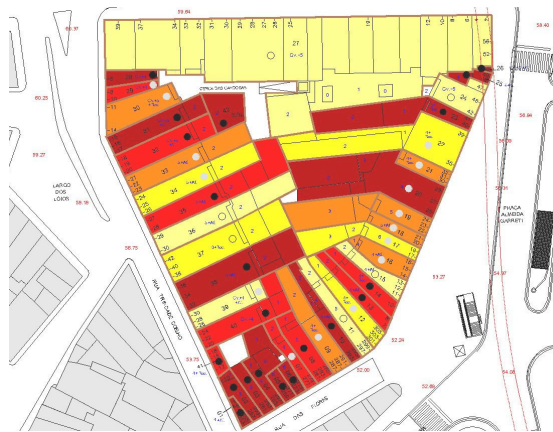
Coesão social

Quando delimitou a ARU do Centro Histórico do Porto, a PVSURU realizou um estudo sobre a população residente, com base em dados censitários (pp. 29-31). Este estudo levou a PVSURU a considerar necessário a realização de uma ‘ORU sistemática’ na ARU em questão, uma vez que “*a par das obras de reabilitação do edificado e dos espaços coletivos, o Centro Histórico do Porto requer ações imateriais de diversa índole, que estimulem a revitalização do tecido económico e social*” (Porto Vivo SRU, 2012a, p. 15).

Falta de contacto
direto com a
população

Posteriormente a PVSURU procede à definição das UI, enquadradas pelo respetivo documento estratégico. Este documento identifica todos os edifícios a reabilitar, os proprietários, o estado de conservação e ocupação, as intervenções previstas, assim como aspetos mais técnicos. Concluímos assim que o último documento que antecede a fase de projeto apesar de fazer um levantamento dos proprietários e dos agregados familiares que habitam os edifícios, não integra nenhum estudo da população residente no quarteirão, baseado no contacto direto com esta, para perceber as suas necessidades, contrariando as recomendações do *Estudo de Renovação...*, e a sua capacidade de investimento.

Talvez esta situação se deva ao facto de na estrutura orgânica da PVSURU não haver nenhuma unidade ou gabinete com preocupações sociais de acompanhamento da população à semelhança do que acontecia com o CRUARB que tinha um *Sector Social* que acompanhava de perto os moradores e as suas associações, procedia ao levantamento das casas disponíveis que poderiam ser ocupadas temporariamente pelos residentes e acompanhavam os processos de realojamento. Desta forma quando existe a necessidade de realojar a população residente a PVSURU tem a colaboração da empresa municipal Domus Social que gere o parque de habitação social do Município do Porto.



Legenda Planta:
 Estética: Boa Razoável Deficiente
 Segurança/Salubridade: Boa/Boa Razoável/Razoável
 Boa/Razoável Razoável/Deficiente
 Deficiente/Deficiente



Legenda Alçados:

Habitação Serviços Bancos
 Restauração/café Armazéns Devolutos
 Comércio

Fig. 58 e 59_ Estado inicial de degradação e ocupação respetivamente, Cardosas | Porto | Escala 1:2000



Fig. 60 e 61_ Estado inicial de degradação e ocupação respetivamente, Corpo da Guarda | Porto



Fig. 62_ Planta apart., Cardosas | 1/200, FA-Arquitectos

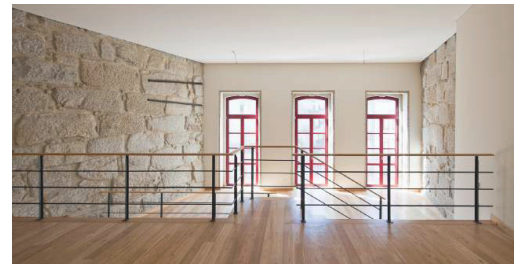


Fig. 63 e 64_ Interior de apartamento nas Cardosas Interior de apartamento no Corpo da Guarda | Arq. Helder Colmonero

Análise dos resultados: A construção de dois mundos distintos

Quando olhamos para os resultados materiais da PVSURU ficamos sem perceber o que acontece às pessoas que residem nos quarteirões intervencionados. Vejamos os casos das UI dos quarteirões das Cardosas e do Corpo da Guarda.

Ambos com um nível de degradação elevado, uma vez que mais de metade das parcelas se apresentavam em mau estado de conservação (Porto Vivo SRU, 2007a, p. 11; 2007b, p. 14). Do ponto de vista ocupacional a situação era distinta, uma vez que o quarteirão do Corpo da Guarda se encontrava na sua maioria totalmente ocupado (13 das 21 parcelas), mas apresentava também um grande número de edifícios completamente devolutos, 11 parcelas (Porto Vivo SRU, 2007a, pp. 12-13). Por sua vez o quarteirão das Cardosas tinha a maioria dos pisos térreos ocupados com comércio, restauração ou bancos e os pisos superiores devolutos ou a servir de armazém às atividades instaladas no rés-do-chão, tendo apenas casos pontuais de presença de serviços ou habitação nos pisos superiores (Porto Vivo SRU, 2007b, p. 16).

Os documentos estratégicos de ambas as UI previam função habitacional nos pisos superiores dos edifícios que compõem os quarteirões e a função comercial no piso térreo, podendo esta abranger também o primeiro piso. Quando olhamos para estes dois quarteirões depois de concluídas as operações, principalmente para os edifícios a cargo do parceiro privado, fica claro que não foram pensados para a população residente ou para a que maior interesse e facilidade teria em habitar nesta zona da cidade, jovens em início de carreira ou artistas. Este facto é perceptível com a quantidade de expropriações que decorreram, principalmente no nas Cardosas, nos apartamentos com acabamentos de luxo cujas rendas nunca poderão ser acessíveis, nas grandes tipologias (T3 e T4) disponibilizadas e pelo comércio de luxo que a PVSURU previa para a zona.

Concluimos que nestes dois casos a especulação imobiliária e o interesse do parceiro privado falaram mais alto, prevalecendo uma

(...) lógica de promoção imobiliária do tipo 'pronto-a-vestir', para um cliente abstrato, de médio e alto 'standard', em detrimento de um processo de (re)alojamento participado, isto é, 'feito à medida' dos velhos e novos cidadãos do centro, e sobretudo das classes criativas que o vêm dinamizando comercial e culturalmente. (Grande, A cidade, entre o efeito Barcelona e o efeito Bilbao - O exemplo do Porto, 2013)

Foquemo-nos agora numa sub-operação da ARU do Centro Histórico do Porto, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé lançado em 2007 e constituído por dois sub-programas, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e o Programa de Realojamento Definitivo, que têm como objetivo

Cardosas e Corpo da Guarda

Programa de Acção para o Morro da Sé

reabilita uma área que, apesar de ser considerada património mundial da humanidade e de se tratar do berço da cidade do Porto, se encontra bastante degradada e a sua população está bastante envelhecida, sendo o desemprego jovem e o abandono escolar precoce uma realidade dos poucos jovens que aqui vivem (Porto Vivo SRU (a)).

O Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 surge no âmbito do Programa Operacional ON.2 *Parcerias para a Regeneração Urbana* e resulta de uma parceria entre a PVSURU, a CMP, a Associação Porto Digital, o Consórcio liderado pela Novopca Imobiliária, a FDZHP e a empresa Widescreen – Audiovisuais. Este programa é formado por um conjunto de operações materiais: a criação de uma unidade hoteleira e de uma residência de estudantes (Novopca), a ampliação de um lar de terceira idade já existente (FDZHP) e a requalificação do espaço público (CMP) (Porto Vivo SRU (a)). Hoje, apenas estão concluídas a ampliação do lar de terceira idade e a requalificação do espaço público, tendo as restantes iniciativas sofrido atrasos dos trabalhos de arqueologia e posteriormente mais atrasos devido à falência de uma das empresas que constituía o consórcio privado responsável pelas operações e pelas dúvidas do financiamento europeu levantadas pelas instâncias europeias financiadoras (Porto Vivo SRU, 2013, pp. 57-58). No fim de 2014, o atual presidente da PVSURU, Álvaro Santos, anunciou ao jornal *Público* que o contrato assinado com o parceiro privado tinha sido revogado e que seriam lançados novos concursos para as operações em falta, desta vez sem qualquer garantia financeira, podendo os candidatos concorrer, depois de selecionados, a programas de financiamento existentes (Carvalho P. , 2014).

Para além destas operações materiais o programa em questão é constituído por outras de carácter imaterial, das quais farei referência aquelas de cariz social, são elas:

- a) O Gabinete de Apoio aos Proprietários, instalado próximo da área de intervenção em 2009, tinha como principal objetivo apoiar os proprietários, inquilinos e outros investidores nos processos de reabilitação dos seus edifícios, através do aconselhamento do tipo de obra a realizar, da preparação do caderno de encargos, do acompanhamento da obra e da informação e ajuda ao proprietário na candidatura a eventuais programas de apoio financeiro (Porto Vivo SRU (a)).
- b) O Programa de Gestão da Área Urbana que tem um gabinete de apoio ao público nas instalações da PVSURU e a função principal é a coordenação dos vários agentes locais para valorizar e desenvolver as condições socioeconómicas da área de intervenção. Este programa tem assim cinco áreas de atuação que são a segurança e manutenção do espaço público, a

Operações

Operações de cariz social

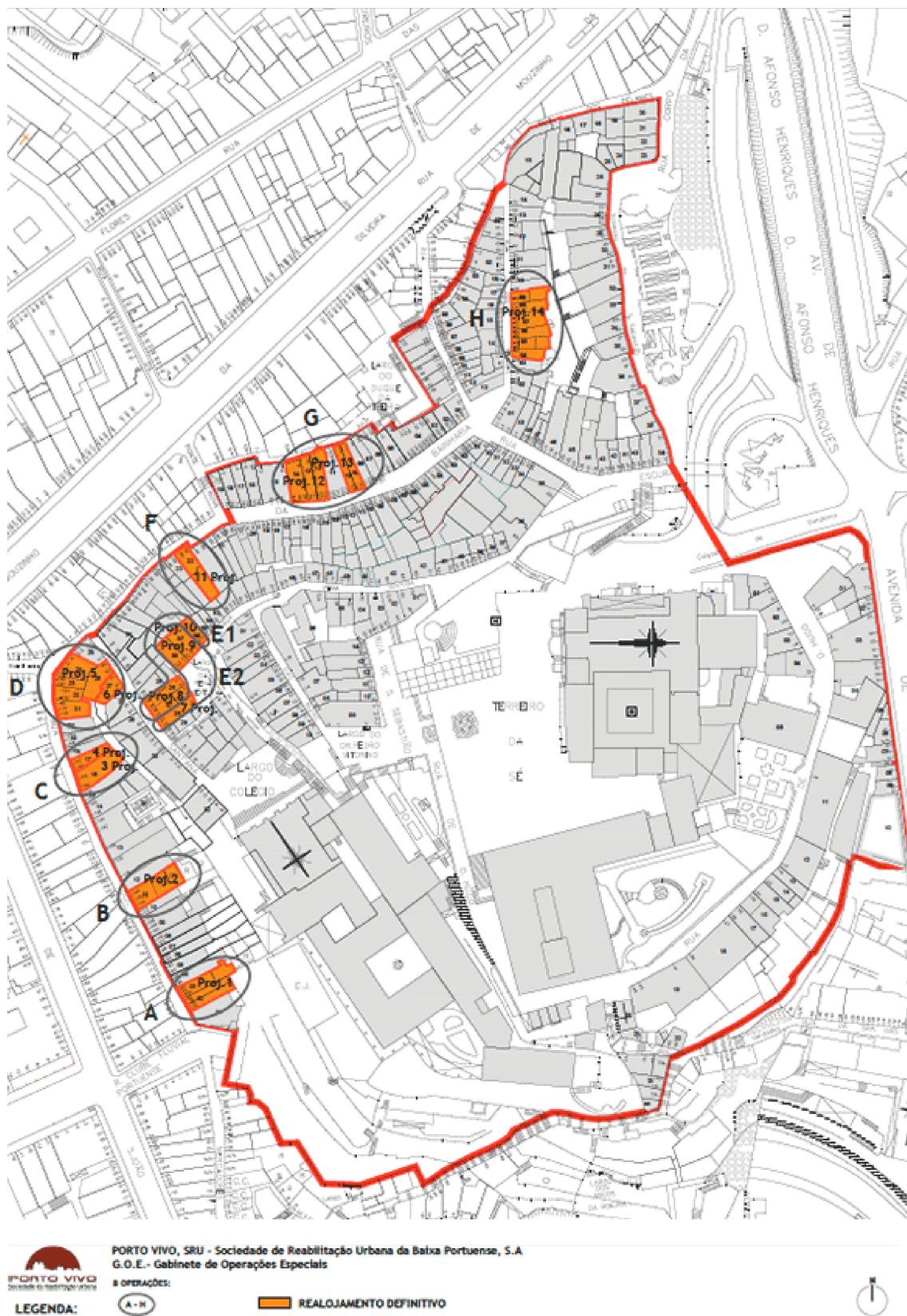


Fig. 66_ Programa de Realojamento Definitivo | Porto

colaboração com as instituições locais de apoio social e com os comerciantes para melhorar o seu desempenho, o levantamento e monitorização do mercado imobiliário e a comunicação, divulgação e coordenação com outros projetos. (Porto Vivo SRU (a))

- c) O Gabinete de Apoio ao Empreendedorismo é uma operação que tem a missão de fomentar o desenvolvimento económico no Morro da Sé através do apoio a atividades económicas existentes ou a instalar e à criação de postos de trabalho, podendo assim contribuir para a melhoria da economia e da situação profissional da população residente. (Porto Vivo SRU (a))

Programa de
Realojamento
Definitivo

O programa de Realojamento Definitivo resulta de uma parceria entre a PVSURU, a CMP e o IHRU e é financiado por este instituto e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI). Este programa nasce da necessidade de realojar definitivamente as 26 famílias que foram deslocadas, umas dentro do centro histórico e outras para bairros camarários de habitação social, para a realização do programa anterior mas é direcionado também a outros residentes da zona que vivam em condições precárias e a novos habitantes, destinando-se assim ao arrendamento de cariz social. (Porto Vivo SRU (a))

O programa em questão prevê a criação de 71 fogos e de 19 espaços comerciais a partir da reabilitação de 29 edifícios, que segundo uma lógica de emparcelamento se dividem em 9 operações e prevê-se a conclusão de todas as operações até 2015 (Porto Vivo SRU (a)). Em dezembro de 2014, foram realojadas as primeiras cinco famílias deslocadas desde 2008. Na cerimónia de entrega das chaves às respetivas famílias, Rui Moreira, presidente da CMP, afirmou que este *“é o trabalho mais importante”* que está a ser feito no centro histórico uma vez que *“temos que pensar no turismo, temos que pensar nas pessoas que vêm de novo, mas acima de tudo temos que pensar nas pessoas que aqui vivem. Se o centro histórico perder a sua população deixa de ser o centro histórico”* (Moreira R. , 2014).

O projeto 8, da operação E1, da autoria do arquiteto Virgínio Moutinho, é uma das intervenções que já está concluída e habitada. Este projeto consistia em transformar duas habitações unifamiliares num edifício com vários fogos, assim através do emparcelamento de dois lotes, foi criado um conjunto de cinco fogos, dois T1 e três T2, com entrada pelo Largo de Pena Ventosa e dois espaços comerciais virados para a Rua de Sant’Ana. (Porto Vivo SRU (a))

Com esta suboperação verificamos que existe uma atuação diferente da PVSURU, mais preocupada com a população residente e que encara os problemas sociais existentes. Contudo, é de lamentar que atue de uma forma segregadora como é verificável ao agrupar por zonas os cidadãos consoante a sua situação socioeconómica. Nas Cardosas o setor de



Fig. 67_ Planta e alçados da Rua de Sant' Ana e do Largo da Pena Ventosa , Proj 8, Op. E1, Arq. Virgínio Moutinho | 1:250 | Porto

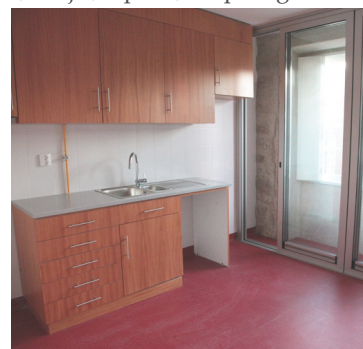


Fig. 68 e 69_ Parcelas antes e após reabilitação

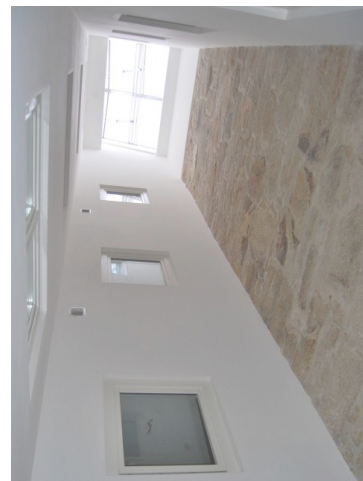


Fig. 70_ Interior do projeto

luxo, com o hotel de luxo, comércio destinado a um consumidor com grande capacidade económica, um empreendimento de habitação com acabamentos de qualidade superior... No Morro da Sé as habitações para arrendamento social, o hotel *Low Cost*, a residência de estudantes... programas destinados a pessoas com menor poder de compra. A PVSRU contribui assim para a constituição de focos com ambientes socioeconómicos distintos em vez de promover a coesão social e a diversidade, objetivos indicados pelo *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto* e pelo *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano*.

No entanto, convém lembrar que a reabilitação do património edificado por parte da PVSRU ou de parceiros privados não é o que acontece na maioria dos casos, uma vez que entre 2004 e 2011, tinham sido reabilitadas 39 parcelas, tendo 60% destas sido intervencionadas por iniciativa dos seus proprietários e 60% era também o nível de ocupação das mesmas parcelas. Importa também referir que dos edifícios intervencionados e já ocupados, a maioria continuou em sistema de aluguer e 71% manteve os antigos inquilinos (Sousa & Conceição, 2013, p. 29). Desta forma é brutal o contraste dos resultados sociais consequentes das intervenções realizadas no âmbito da ação da PVSRU, consoante os respetivos promotores, proprietários, investidor privado ou PVSRU.

Podemos concluir que para a regeneração das áreas mais antigas das cidades é necessário mais que a sua reabilitação, pois é também necessária a sua revitalização, o que implica manter a população residente e atrair nova e jovem população para ocupar os fogos devolutos. Para isso é essencial a recuperação do património habitacional existente, operação que não pode ser sustentada pelos poderes públicos, sendo assim necessário incentivar e apoiar os proprietários a investirem nos seus imóveis para habitação própria ou para os introduzir no mercado de arrendamento.

A reabilitação do património habitacional deveria também ser associada à promoção de habitação social, através da reabilitação de imóveis/fogos devolutos adquiridos pela autarquia para atribuir a famílias com menores capacidades financeiras.

A PVSRU deveria promover este processo, que é com certeza lento, mas necessário para não se substituir a maioria dos proprietários por outros parceiros privados, devido à urgência de ver e apresentar resultados. Desta forma as intervenções seriam adequadas à capacidade de cada proprietário através de intervenções menos ambiciosas e intrusivas, mais respeitadoras dos valores patrimoniais.

REGENERAÇÃO URBANA
UMA QUESTÃO ECONÓMICA E CULTURAL

3

A extrema complexidade dos processos gerados pelo turismo é o fenómeno que melhor sintetiza as contradições da sociedade contemporânea, as tensões que se produzem quanto à escolha entre o global e o local, entre a homogeneização e a manutenção da memória viva, entre o consumo e a cultura, entre a tendência para o monocultivo do setor dos serviços e uma real e sustentável transformação produtiva, entre os bens escassos e seu consumo. O turismo sendo uma experiência essencial do ser humano moderno, transformou-se em um fenómeno arrasador, por ser um turismo de massa e quantitativo.⁸

ESTADO DA ARTE

Autores: Urbanismo comercial e planeamento da atividade turística

Para revitalizar as zonas mais antigas das cidades, não basta reabilitar os seus edifícios e atrair novas pessoas para preencher os fogos vazios, é também necessário dar vida às ruas e aos espaços públicos, o que só é possível se existirem atividades económicas que chamem pessoas, das quais se destacam o comércio e os serviços. O turismo, principalmente o turismo cultural, é uma atividade económica também importante para o núcleo mais antigo das cidades, para a sua dinamização e revitalização.

Assim as atividades económicas e culturais não podem ser deixadas de fora nos processos de reabilitação e revitalização urbana e por essa razão também não podiam ficar de fora deste trabalho. Resolvemos assim abordar as atividades económicas com maior peso nas áreas mais antigas da cidade, o comércio a retalho, o turismo e outras relacionadas com estas, tendo como base diversos autores.

O primeiro autor que destaco é o geógrafo Rio Fernandes⁹ que em vários artigos explica a questão do desenvolvimento do comércio e as alterações das formas de consumo em Portugal e a sua consequência no território das cidades. Este autor debruça

Rio Fernandes,
Carlos Balsas e
João Barreta

8 (Montaner & Muxí, 2014, p. 143)

9 Fernandes, J. A. (abril de 1999). Mouzinho/Flores: Urbanismo comercial e revitalização urbana. *O Tripeiro*, 4, pp. 98-103.

Fernandes, J. A. (2007). As actividades comerciais e a valorização das áreas centrais. *INFORGEO, Revista da Associação Portuguesa de Geógrafos*, 20/21, pp. 129-138.

Fernandes, J. A. (janeiro/junho de 2012). Os projectos de urbanismo comercial e a revitalização do centro da cidade. *Revista Memória em Rede*, v.2, n.6, pp. 76-89.



Fig. 71 e 72_ Comércio; turismo | Porto

também parte do seu trabalho sobre os projetos de urbanismo comercial em Portugal e a valorização das áreas centrais e defende a necessidade de as atividades económicas serem planeadas na cidade ou mesmo na região. Os mesmos temas são abordados por Carlos Balsas (1999), que apresenta opiniões muito semelhantes às daquele autor, refletindo mais sobre a revitalização do comércio a retalho e a necessidade do seu planeamento. É também de destacar o investigador em Gestão do Território, João Barreta (2012) e o seu estudo sobre os programas PROCOM e URBCOM e a análise dos seus resultados.

Relativamente à atividade turística e ao seu desenvolvimento em Portugal, este trabalho é baseado na tese de mestrado da área de turismo *Turismo e Revitalização Urbana: Valorização do Património Arqueológico da cidade do Porto*, de Inês Pereira (2014) que explica a evolução desde turismo ligado à costa, à praia e ao sol ao crescimento do turismo cultural. Já no que respeita à importância deste setor para a revitalização dos centros urbanos mais antigos e para a salvaguarda do património cultural, assim como aos perigosos efeitos da sua massificação se não for planeado e gerido, destaco o livro da economista Cláudia Henriques¹⁰ (2003), um dos autores Josep Montaner e Zaida Muxi¹¹ (2014), e a tese de mestrado de Elisabeth Gomes¹² (2014).

Inês Pereira, Cláudia Henriques, Josep Montaner e Zaida Muxi e Elisabeth Gomes

Com base nestes autores, pretende-se neste capítulo estudar de que forma a descentralização das atividades económicas, principalmente do comércio, contribui para o abandono das antigas áreas comerciais, que se localizavam no centro da cidade. É também um objetivo deste capítulo perceber como se está a responder à crise do comércio tradicional e como pode e deve ser aproveitado o turismo para alavancar os processos de reabilitação urbana e revitalização económicas destas áreas antigas.

Documentos doutrinários: Preservação da diversidade e gestão do turismo

Ao nível europeu muitos foram os documentos que abordaram o desenvolvimento económico no âmbito das políticas de planeamento e reabilitação urbana. A *Carta de Washington* afirma logo em 1987 que uma das características que importa preservar nas cidades ou áreas urbanas históricas são “as diversas funções que a cidade ou a área urbana adquiriram ao longo do tempo” e que “as funções ou actividades novas devem ser compatíveis com o carácter da cidade histórica ou da área histórica” (ICOMOS).

Cidade diversificada

O *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano* afirma que as cidades são a base do

10 Henriques, C. (2003). *Turismo Cidade e Cultura, Planeamento e Gestão Sustentável*. Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, Lda.

11 Montaner, J. M., & Muxi, Z. (2014). *Arquitetura e Política. Ensaios para mundos alternativos*. (F. Bonaldo, Trad.) São Paulo, Brasil: Editorial Gustavo Gili (Obra original publicada em 2014).

12 Gomes, E. C. (2014). *Revitalização urbana e Turismo: O caso do centro histórico de Chaves*. Dissertação de Mestrado em Turismo, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real.

“desenvolvimento social, cultural e económico” e que o crescimento urbano resulta da combinação das dinâmicas destes domínios (1991, p. 18). Este documento afirma também que *“é a prosperidade e os falhanços económicos da Europa que exercem pressões sobre as cidades. Da mesma forma, é a Europa no seu conjunto que beneficia da eficácia económica, da estabilidade social e da beleza das cidades bem sucedidas”* (1991, p. 20), como tal o planeamento urbano, tem de encarar o desenvolvimento económico da cidade como uma prioridade, até porque este é fundamental para a habitabilidade da cidade e para a qualidade de vida dos cidadãos (1991, p. 42).

A Comissão das Comunidades Europeias defende que *“Recriar a cidade diversificada e multifuncional da Europa dos cidadãos constitui, portanto, um projecto económico e social para o qual a ‘qualidade de vida’ não é um factor de luxo mas sim essencial”* e explica que a separação funcional, para além de destruir a *“flexibilidade da cidade”*, impede que os edifícios se adaptem e que a cidade funcione como um *“todo dinâmico e orgânico”* (1991, p. 21 e 42)

Relativamente ao crescimento do turismo, principalmente em cidades que dispõem de uma dimensão cultural e patrimonial maior, o *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano* alerta para os perigos que a massificação deste setor pode trazer tanto para a cidade como para o seu património e sua população. No entanto, o documento em questão não põe em causa a importância deste sector para o desenvolvimento económico das cidades, acentuando assim a importância de se elaborarem estratégias de planeamento do turismo urbano para *“evitar os seus efeitos negativos e canalizar a sua contribuição para a renovação do tecido urbano, a restauração do património histórico, o desenvolvimento dos equipamentos de lazer e dos espaços verdes e, enfim, o melhoramento dos espaços públicos”*. (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, p. 44)

Planeamento do turismo

Também a carta que estabelece os *Princípios de La Valeta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos* refere que a identidade dos núcleos históricos depende da preservação dos usos tradicionais e da sua diversidade económica e cultural, para evitar que estas áreas se tornem monofuncionais, dedicadas apenas ao turismo e lazer e *“inadequadas à vida quotidiana”*. Relativamente ao turismo este documento alerta para o perigo que a sua massificação pode trazer para a salvaguarda do património cultural e para a preservação de autenticidade dos lugares históricos e refere:

Preservação da diversidade económica e cultural

O turismo pode ter um papel positivo no desenvolvimento e revitalização das cidades históricas. O desenvolvimento do turismo nestas deve ser baseado na promoção e apreciação dos monumentos e dos espaços livres, no respeito e conservação da identidade das populações locais, suas culturas e atividades tradicionais, e na salvaguarda das características do território e do meio ambiente. A atividade turística deve respeitar e não interferir na vida quotidiana dos residentes. (ICOMOS, 2011)

O último documento que analisaremos é a *Carta Internacional do Turismo Cultural*, produzida em 1999 pelo ICOMOS, que defende que o turismo está “entre os veículos mais importantes para as trocas culturais, proporcionando uma experiência pessoal, não só sobre aquilo que sobreviveu do passado, mas sobre a vida e a sociedade contemporânea dos outros”. O ICOMOS reconhece que a atividade turística é fundamental para a economia de diversas cidades e países, e que “pode capturar as características económicas do património e dedicá-las à conservação, gerando fundos, educando a comunidade e influenciando a política” mas para tal é essencial uma boa gestão sob a consequência do seu excesso degradar o património natural e cultural, a qualidade de vida da população residente e a própria experiência dos visitantes. (ICOMOS, 1999)

O documento em questão estabelece assim seis princípios para o desenvolvimento e gestão do turismo em sítios com significado cultural: uma conservação do património que proporcione oportunidades responsáveis para os residentes e visitantes o experimentarem; a gestão da articulação entre os sítios patrimoniais e o planeamento do turismo; a garantia de uma experiência agradável para o visitante; o envolvimento da população residente nos processos de planeamento para a conservação e para o turismo; o benefício da comunidade residente; e a proteção e valorização das características do património cultural ou natural. (ICOMOS, 1999)

Concluimos, que na sua generalidade, os documentos defendem que o desenvolvimento económico através da diversidade funcional e da preservação de usos tradicionais é essencial para a revitalização das zonas mais antigas, sendo o comércio dito ‘tradicional’ um dos principais usos das nossas cidades portuguesas, principalmente das nossas ‘Baixas’. Relativamente ao turismo, estes documentos não defendem esta atividade como a panaceia para todos os males das áreas mais antigas, mas vêm-no como uma boa oportunidade para alavancar a revitalização destas áreas se tal atividade for bem gerida e articulada com as políticas de salvaguarda do património e de desenvolvimento socioeconómico das cidades.

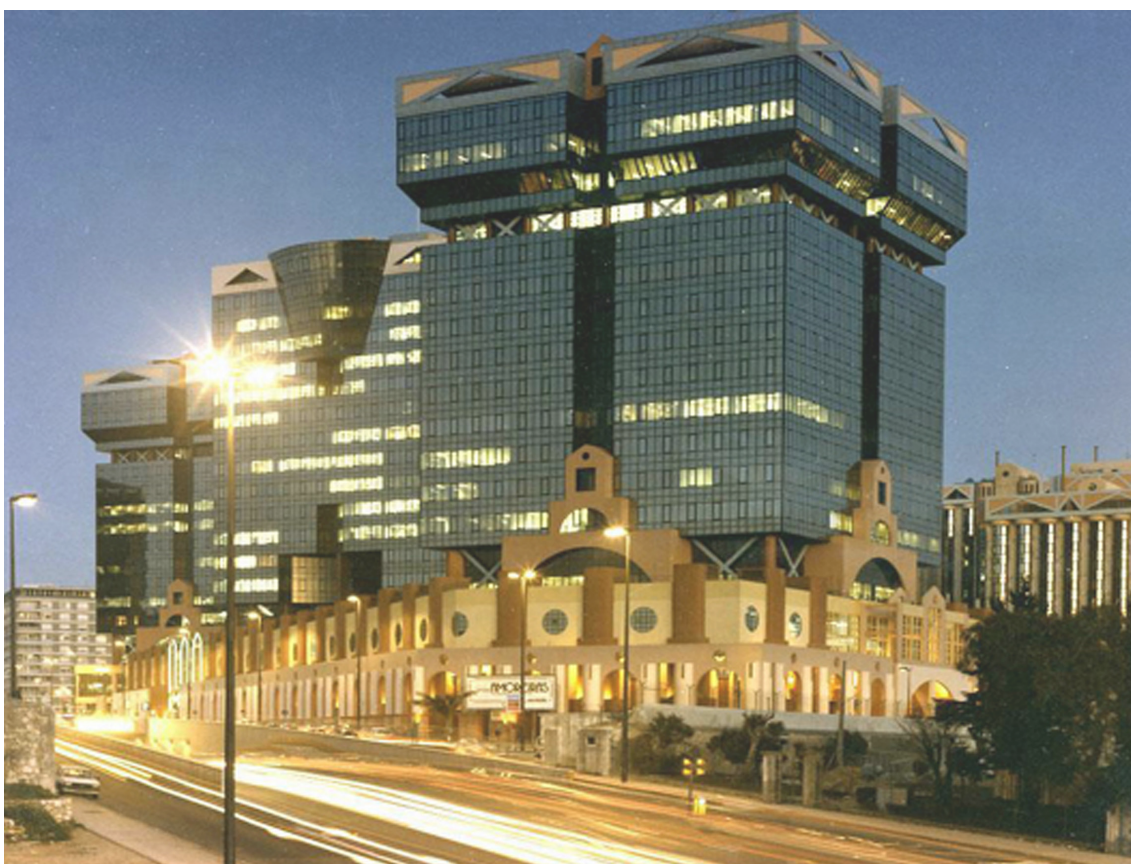


Fig. 73 e 74_ Centro comercial Rasílias, Porto; Centro comercial das Amoreiras | Lisboa

QUESTÕES E CONCEITOS

Desenvolvimento económico das áreas urbanas centrais após 1974:

Desenvolvimento da atividade comercial e turística

O desenvolvimento comercial europeu procedeu-se com o surgimento de novas superfícies comerciais fora das tradicionais áreas desta atividade, normalmente localizadas no centro das cidades e muitas vezes coincidente ou contígua ao núcleo mais antigo das cidades. Assim as novas áreas comerciais surgiram nas periferias das cidades, oferecendo a uma sociedade dependente do automóvel e com um ritmo muito mais acelerado uma maior acessibilidade, facilidade de estacionamento, maior diversidade de produtos e preços mais acessíveis. (Balsas, 1999, pp. 31-32)

Novas áreas
comerciais

Os consumidores aceitaram bem estas novas superfícies comerciais onde podem realizar as suas diferentes compras num único espaço com *“um ambiente confortável e limpo onde a actividade de comprar se torna mais do que uma necessidade, resultando num acto de lazer”*. O dito ‘comércio tradicional’ foi o principal afetado por esta alteração do comércio e conseqüente modificação do comportamento dos consumidores, pois encerraram as lojas, degradaram-se os edifícios e as antigas áreas comerciais perderam assim a sua atratividade e a vitalidade (Balsas, 1999, p. 32 e 40).

Este descontrolo do desenvolvimento comercial deve-se à falta de planeamento do comércio a partir de meados da década de 70 e 80, altura em que apareceram os primeiros centros comerciais urbanos, como o centro comercial Brasília (1976) ou o das Amoreiras (1985) do arquiteto Tomás Taveira, ambos no centro das cidade do Porto e Lisboa, e na década de 90 com a abertura dos novos shoppings na periferia das cidades, que concentram comércio, restauração, cinema, espaços de lazer, serviços e conforto, sem se ponderar qual o seu impacto na rede comercial existente. O critério para a localização destas superfícies foi a acessibilidade e em *“muitos desses casos parece ter-se dado mais importância à negociação de ‘mais-valias’ do que à prática de um ordenamento do território equitativo e sustentável”* por parte das autarquias. (Balsas, 1999, pp. 43-45; Fernandes J. A., 2012, p. 77)

As grandes superfícies comerciais foram proliferando pelo território nacional sem se ter em conta que estes espaços privados de uso público afetam a coesão social das cidades, pois não são acessíveis a todos os cidadãos, ficando as antigas áreas comerciais direcionadas para a população com menores recursos. Assim nalguns casos surgiu a *“cidade zebraada”, com ruas de turistas e outros visitantes e alguma animação comercial a*

Descentralização do
centro

par de espaços escondidos e desvalorizados onde as lojas fecham” e noutros casos o centro popularizou-se com a explosão do comércio étnico de produtos de fraca qualidade com baixos custos, como é o caso das lojas chinesas e bangladeshi. (Fernandes J. A., 2012, p. 87)

É apenas na década de 90, que a nível nacional e europeu, se concordou *“que o desenvolvimento comercial não controlado é prejudicial para o tecido comercial existente, para a comunidade e para a dicotomia urbano/rural nacional e internacional”* (Balsas, 1999, p. 41).

Outra atividade económica com bastante relevância na revitalização do núcleo antigo das cidades e para o seu crescimento económico é o turismo. Na Europa, o desenvolvimento da atividade turística deu-se após a Revolução Industrial, no entanto Portugal apenas sentiu o impacto do turismo a partir de meados do século XX (Martins, 2011, p.5, citado em Pereira, 2014, p. 36). No nosso país desenvolveu-se uma cultura turística muito associada à nossa costa, clima e praias, mas uma vez que esta cultura urbanística era sazonal, em Portugal foi necessário apostar na valorização da cultura e na salvaguarda do património cultural para possibilitar o desenvolvimento do turismo (Pereira I. L., 2014, p. 36).

Turismo urbano e cultural

Desta forma surge em Portugal, como já tinha acontecido noutras cidades europeias, o turismo urbano e cultural que se trata de uma *“atividade turística através da qual os visitantes podem aprender, experienciar e viver o património cultural de determinado destino, manifesto numa grande variedade de locais - sítios arqueológicos e históricos, edifícios e locais preservados”* para além de contactarem com a religião, tradições, gastronomia e com a comunidade residente (Carvalho K. D., 2010, pp. 53-54; Pereira I. L., 2014, pp. 33-34). Esta vertente do turismo, caracteriza-se assim pelo consumo de *“produções materiais e imateriais, passadas e presentes, os modos de vida, práticas e manifestações culturais que particularizam uma determinada sociedade”* (Carvalho K. D., 2010, p. 52).

O desenvolvimento deste tipo de turismo rapidamente teve reflexos na reabilitação e na valorização funcional do núcleo antigo das cidades, assumindo-se o turismo como *“um eixo estratégico de uma política de gestão urbana que se deve propor e combinar com uma oferta competitiva visando ir ao encontro das expectativas dos visitantes e contribuir para o desenvolvimento da cidade e do bem-estar dos seus habitantes”* (Henriques, 2003, p. 39). Assim aspetos como a salvaguarda do património, preservação da identidade dos lugares, a originalidade e a autenticidade são fundamentais para o turismo cultural, uma vez que a cidade e os seus diferentes lugares, monumentos, outros edifícios e as suas paisagens são o suporte desta atividade.

Núcleo mais antigo das cidades

As zonas mais antigas da cidade, são as preferidas dos turistas culturais, pelo seu rico património arquitetónico e urbanístico e pela existência de inúmeros equipamentos

culturais, conciliando assim bastantes oportunidades culturais e lúdicas. Estes turistas escolhem estas áreas normalmente para uma estadia de curta duração, para visitarem os monumentos e museus, assistirem a espetáculos, passearem nas ruas de traça medieval e jardins, almoçarem nas esplanadas situadas em praças, comprarem os souvenirs nas lojas de comércio tradicional. (Gomes, 2014, pp. 89-90)

Concluimos assim que existe uma necessidade de regressar ao centro, de lhe dar uma maior dignidade que o abandono, de preservar e valorizar o seu património e de reativar as funções perdidas como o comércio tradicional, mas também de explorar outras oportunidades como o turismo urbano e cultural. Contudo este regresso tem de acontecer de forma planeada e gerida, para umas funções não inviabilizarem, como o turismo ou as atividades económicas impedirem a re-habitação, pois a diversidade funcional é fundamental para a revitalização das áreas mais antigas das cidades.

Evolução das políticas de revitalização económica e reabilitação urbana após 1974: PROCOM e URBCOM

A perceção da importância destes locais para a interação pessoal e por constituírem uma referência territorial com grande significado local, regional, e por vezes, mesmo nacional, levou o país a dar os primeiros passos na reabilitação destas zonas da cidade e revitalizar o seu comércio, avançando os municípios com ações de pedonização das ruas de comércio e a nível nacional surgiram programas de modernização comercial (Balsas, 1999, pp. 76-77; Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 53; Fernandes J. A., 2012, p. 78).

Importância das áreas mais antigas

Em 1994 foi criado o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM), programa do II Quadro Comunitário de Apoio (QCA II), que vigorou até 1999 e tinha como principal objetivo *“aumentar os níveis de produtividade e competitividade das empresas comerciais portuguesas no contexto de uma economia cada vez mais internacionalizada”*. Este programa era bastante abrangente, pois para além da modernização das empresas comerciais previa também o apoio às suas associações representativas e às autarquias para a realização de projetos de urbanismo comercial. Em 1997, o PROCOM foi alargado a restaurantes, lojas de bebidas, lavandarias, cabeleireiros e outros serviços localizados na área de intervenção. (Balsas, 1999, p. 78)

PROCOM

O programa em questão, do ponto de vista do planeamento, teve uma abordagem bastante inovadora uma vez que envolveu diversos agentes, levando à necessidade de serem criadas parcerias entre as autarquias e as associações comerciais, conciliando interesses diferentes para garantir vantagens mútuas. O PROCOM promovia assim projetos de urbanismo comercial que para além da modernização dos estabelecimentos

pelos empresários, previam a requalificação do espaço público pelas autarquias e a realização de atividades de promoção e animação para aumentar a atratividade das antigas áreas comerciais pelas associações comerciais. (Balsas, 1999, p. 78; Fernandes J. A., 2012, p. 80)

Apesar de se terem realizado inúmeros projetos é de registar a fraca adesão por parte dos comerciantes para a modernização dos seus estabelecimentos devido à *“fraca divulgação das vantagens do PROCOM, falta de espírito empresarial dos comerciantes tradicionais portugueses, vantagens pouco interessantes do sistema de incentivos”* (Balsas, 1999, p. 82). Esta falta de adesão põe em causa o sucesso de todo o programa uma vez que o apoio financeiro para as restantes ações estava dependente e era proporcional ao apoio dado aos empresários aderentes (Fernandes J. A., 2012, p. 81).

Rio Fernandes (2012, pp. 81-82) afirma que o balanço geral do programa é positivo pelo envolvimento dos comerciantes e pelo conhecimento que detiveram sobre os consumidores, pelas parcerias entre as autarquias e as associações comerciais e a articulação que se manteve entre elas para revitalizar as áreas centrais das nossas cidades e pelo conhecimento que as Câmaras Municipais adquiriram sobre o comércio tradicional e a sua importância na reabilitação das áreas urbanas antigas. No entanto, aponta também alguns aspetos negativos como o facto de em muitos dos projetos desenvolvidos terem tomado os modernos *shoppings* como referência, copiando-os, em vez de se apostar na diferenciação a partir da qualidade urbanística, dos valores arquitetónicos e da identidade do lugar. Outro aspeto negativo apontado é a irracionalidade e falta de critérios para a delimitação das áreas de intervenção que foi bastante desigual assim como o número de estabelecimentos envolvidos nas diferentes cidades. (Fernandes J. A., 2012, pp. 82-83)

Parcerias

É também de notar que este programa morria na sua concretização, não havendo uma gestão das áreas de intervenção e uma avaliação dos resultados para ser possível a sua manutenção e sustentabilidade. Outra questão que importa referir é que ao mesmo tempo que o PROCOM ajudou a modernizar as áreas centrais e comerciais das cidades, contribuiu também para o aumento dos contrastes das áreas que usufruíram deste financiamento e das que não tiveram essa oportunidade, assim como dos pisos térreos bem tratados e o restante edifício degradado e devoluto. (Fernandes J. A., 2012, p. 85)

Maior contraste

Com o QCA III o PROCOM foi substituído pelo Programa de Urbanismo Comercial (URBCOM) que vigorou entre 2000 e 2006 e foi criado exclusivamente para a realização de projetos de urbanismo comercial, mas com uma menor capacidade financeira que o programa anterior. Este programa manteve-se nos mesmos moldes do PROCOM mas o financiamento agora era também aplicado na formação profissional dos empresários

URBCOM

para os dotar de novos conhecimentos sobre gestão, atendimento e vitrinismo, e na criação de Unidades de Acompanhamento e Coordenação (UAC) que assegurassem a parceria pretendida entre empresário, associação comercial e município. Para além de se ter corrigido a falta de gestão do processo que se verificava com o PROCOM, introduziram-se também critérios para a seleção dos projetos, tendo em conta as áreas de intervenção, as suas principais funções urbanas da área, o património arquitetónico e ambiental e eventuais planos complementares de desenvolvimento para a área em questão. (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 56; Fernandes J. A., 2012, p. 81)

A análise destes programas deixa-nos perceber que apesar de se terem tratado de iniciativas integradas, não podem ser entendidas como a chave para a resolução dos problemas uma vez que falta conciliar estes projetos de urbanismo comercial com outros setores de igual ou maior importância como a salvaguarda do património cultural, as questões da habitação, de circulação, entre outras. Como tal não aconteceu, nas áreas comerciais mais antigas continuaram a verificar-se problemas de acessibilidade e estacionamento, a degradação e abandono do nosso património cultural e edificado, principalmente nos pisos superiores não destinados a atividades comerciais, a desertificação destas áreas e os problemas sociais associados ao tempo de crise que atravessamos. (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, pp. 56-57)

Entendemos assim que *“a certeza do sucesso destes programas seja ofuscada pela incerteza da sua capacidade em solucionar os problemas dos centros urbanos e das atividades comerciais aí instaladas”* e que estes programas lançaram as bases para um trabalho que só é alcançado com a parceria entre os setores público e privado (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 59)

Depois destes programas foram lançados o programa Modernização do Comércio (MODCOM), que pertence ao Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) 2007-2013, e o atual programa Comércio Investe com o objetivo de modernizar e revitalizar a atividades comerciais. No entanto estes programas deixaram de articular a modernização comercial com a requalificação do espaço público, destinando-se o apoio financeiro apenas a micro e pequenas empresas e às associações comerciais. (Despacho n.º 26 689/2005 (2.a série); Portaria n.º 236/2013 de 24 de julho)

Na cidade do Porto, no âmbito do PROCOM, foi realizado um projeto de urbanismo comercial que incidiu no eixo comercial Rua Mouzinho da Silveira – Rua das Flores, localizado no núcleo mais antigo da cidade e portanto com história e tradição comercial e desde sempre reconhecido por um comércio de proximidade de qualidade. A área de intervenção caracterizava-se assim por dois arruamentos com cerca

PROCOM Porto



Fig. 75 e 76_ Dinamismo de outros tempos nas ruas Mouzinho da Silveira e das Flores (sem data); caos causado pelo automóvel na Rua das Flores, década de 90 | Porto

de 200 estabelecimentos comerciais e de serviços, onde existia continuidade do espaço delimitado, compatível com a ideia de centro comercial a céu aberto, e possuía um valor histórico incontornável e o devido reconhecimento. (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, pp. 125-126)

O Estudo Global realizado, com a coordenação de Rio Fernandes, previa intervenções nas três vertentes possíveis, no tecido comercial, no espaço público e atividades de promoção e animação. O objetivo era transformar esta área num centro comercial ao ar livre, não imitando os *shoppings*, mas numa ideia de converter estas ruas de ligação de dois polos em corredores que atraem à vivência do espaço e que ligam duas zonas de estar, a Praça Almeida Garrett e o Largo de São Domingos. (Fernandes J. A., 1999, pp. 99-101)

O PROCOM, no Porto, baseava-se assim em três eixos estratégicos, a especialização através da valorização da presença de ourivesarias e de outros estabelecimentos notáveis como a Farmácia Couto, o desenvolvimento de novas competências e funções como da restauração para servir quem trabalhava na baixa e que utilizava os estabelecimentos de diversão noturna na zona da Ribeira e a melhoria da imagem e do ambiente urbano através da requalificação do espaço público e da valorização do património arquitetónico e urbano. (Fernandes J. A., 1999, p. 100)

Do ponto de vista urbanístico foi proposta a pedonização da Rua das Flores, o alargamento dos passeios na Mouzinho da Silveira, a requalificação da Praça Almeida Garrett, e dos largos dos Loios e de S. Domingues, assim como de outros arruamentos complementares. O Estudo Global previa ainda outras intervenções complementares a realizar, sem o financiamento do PROCOM como a introdução de novos meios de transporte, o metro ligeiro e o elétrico, e a construção de parques de estacionamento no Infante, em São Bento ou sob a Avenida da Ponte. (Fernandes J. A., 1999, p. 101)

Este projeto pretendia ter um efeito demonstrador de uma estratégia que poderia ser aplicada a outras zonas da cidade. No entanto, a taxa de adesão foi bastante baixa, sendo que dos 200 estabelecimentos apenas 69 aderiram, e o município e a associação comercial acabaram por não participar (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 126). A ausência de participação do município pode ser justificada pelos trabalhos que tinha em mãos com a construção do metro do Porto e com a nomeação para Capital Europeia da Cultura em 2001.

No que diz respeito ao URBCOM, foi desenvolvido no Porto o Programa de Revitalização do Comércio e Serviços da Baixa que inicialmente fazia parte de uma estratégia mais vasta de revitalização desta área da cidade que incluía outras vertentes

URBCOM Porto

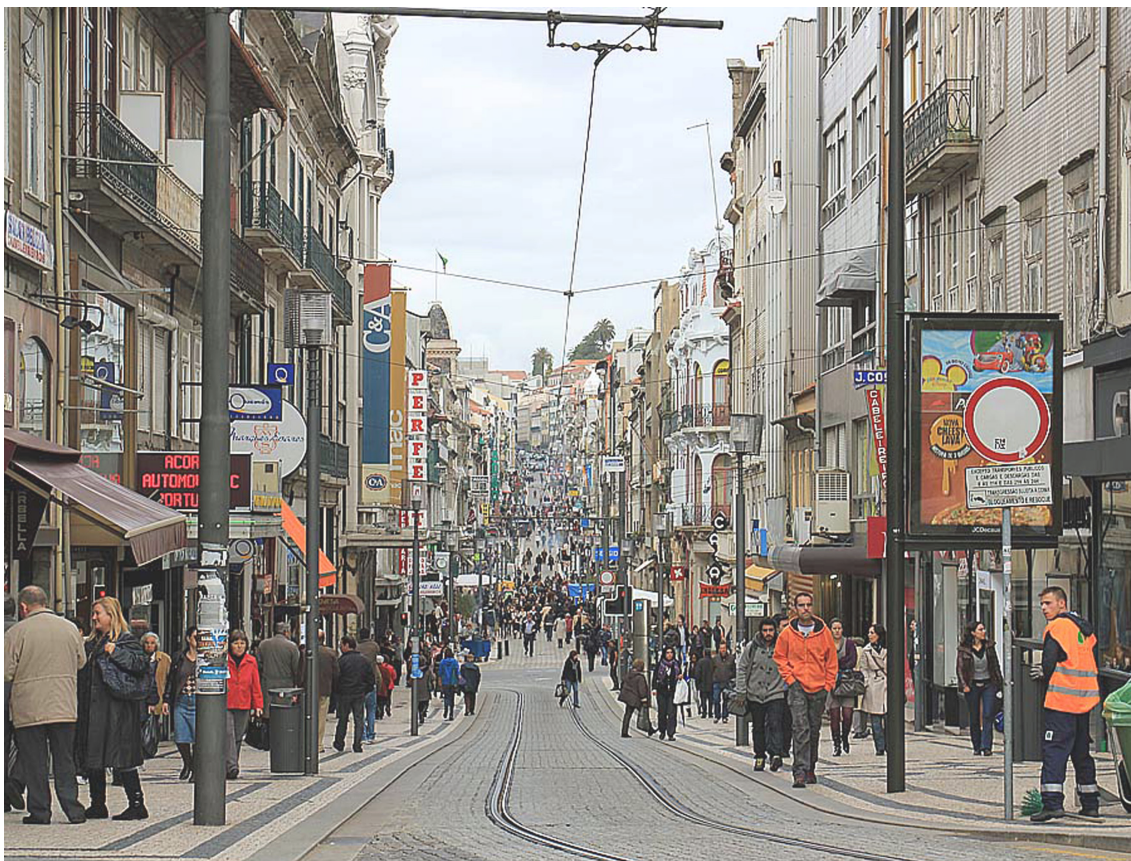


Fig. 77 e 78_ Rua de Santa Catarina; Rua de Cedofeita | Porto

como a habitação “mas veio a assumir-se como um programa essencial não só para o financiamento da renovação do espaço público da Baixa, como para o debate sobre a distribuição de poder e influência dentro de partenariados”. (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 128)

Este projeto baseava-se numa parceria constituída por quatro instituições, duas representantes do setor privado, a Associação dos Comerciantes do Porto (ACP) e a União das Associações de Hotelaria e Restauração do Norte de Portugal (UNIHSNOR), e duas do setor público, a CMP e a Sociedade Porto 2001. A área de intervenção era mais vasta que a delimitada no âmbito do PROCOM e abrangia 1 141 estabelecimentos, dos quais apenas aderiram 117, e 40 ruas que iam de Cedofeita à Batalha. Este projeto foi marcado por discordâncias entre os agentes envolvidos relativamente às propostas apresentadas, a temas como os horários de funcionamento, formação profissional e gestão do projetos e dos espaços intervencionados, rivalidades acerca da liderança e protagonismo no projetos e outras dificuldades no relacionamento das entidades parceiras e no cumprimento de prazos. (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 129)

O facto dos agentes parceiros terem visões diferentes para o futuro da baixa portuense, fez com que pormenores levassem à “adoção de posições inflexíveis e/ou tomada de decisões precipitadas e castradoras do projeto no seu conjunto” numa fase inicial. Estes desentendimentos fizeram com que os empresários ficassem de pé atrás com todo o projeto (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 129).

A lição que fica do projeto do URBCOM da cidade do Porto é a seguinte:

Um processo de regeneração urbana deverá estar sempre acima de todo e qualquer protagonismo por parte dos atores e que a visão integrada do projeto exige e impõem consensos, concertação, negociação e bom senso, na justa medida em que não se inviabilize, de forma alguma, um projeto de toda uma cidade e em prole da sua população (residente, visitante, turista, etc...). (Barreta, Comércio de proximidade e regeneração urbana, 2012, p. 128)

Relativamente ao setor do turismo, constata-se que se trata de uma atividade que tem vindo a crescer rapidamente na cidade do Porto, sendo a cidade um destino bastante atrativo para o turismo cultural e urbano devido aos seus ricos recursos patrimoniais e à diversidade de oferta de equipamentos e eventos culturais, tendo este setor sido bastante influenciado pela classificação do núcleo mais antigo da cidade como património da humanidade em 1996 e pelo evento Porto 2001 - Capital Europeia da Cultura, que dotou a cidade de uma importante rede de equipamentos culturais. Outro nicho do turismo

Turismo Porto



Fig. 79, 80 e 81_ Joia da Coroa, Salão de chá e boutique de senhora, Rua das Flores | Porto

também muito importante para a cidade do Porto é o turismo de negócios devido à sua localização, à existência de centros de congressos e exposições como a EXPONOR em Matosinhos. (Ramos C. I., 2010, pp. 92, 108-109)

Apesar da importância do peso do turismo para a economia da cidade, o município não tem atualmente nenhuma estratégia de desenvolvimento desta atividade económica, sendo impulsionada por agentes distintos do setor público e privado, e havendo *“portanto, uma carência no diagnóstico, na identificação das fragilidades e por consequência na implementação de estratégias e iniciativas de dinamização, promoção e de captação de novos nichos”*, o que torna imprevisíveis os efeitos do seu presente crescimento (Ramos C. I., 2010, p. 92). Existe, no entanto um Plano de Acção para o Desenvolvimento Turístico do Norte de Portugal (PADTNP), que prevê a promoção do turismo em toda a região do Porto, Douro, Minho e Trás-os-Montes, mas que não invalida a necessidade de ser desenvolvida uma estratégia ao nível do município integradas nas políticas de planeamento e reabilitação urbana, onde sejam coordenadas as diversas atividades e esforços promovidos pelos diferentes atores públicos e privados.

Também uma questão económica e cultural: Planeamento e gestão integradas das atividades económicas

Para a revitalização dos antigos núcleos urbanos são essenciais novos mecanismos de revitalização que tenham o planeamento como processo no qual as atividades económicas são tidas em consideração. Desta forma seria possível evitar o que constantemente acontece, a tomada de opções políticas contraditórias quando se está a reabilitar estas áreas e se tenta revitalizar o comércio tradicional mas se aprova a construção de grandes superfícies comerciais na envolvente. (Fernandes J. A., 2007, pp. 4-5)

Rio Fernandes (2007, pp. 5-6) defende a necessidade de planear as atividades económicas, como o comércio, restauração e serviços associados, mas alerta para a importância de outro tipo de empresas como escritórios ou fruto da criatividade e inovação como *“ninhos especializados e os resultados híbridos”* como as lojas especializadas em artigos de uma determinada época ou país, os cafés-livrarias, as tascas-mercearias... O autor defende acima de tudo *“um novo retalho, com bens diferentes e melhor serviço que noutros locais, que fuja a uma standardização”* e que aposte na diversidade. Para ajudar ao crescimento do comércio Rio Fernandes acha importante atrair *“âncoras (Fnac, Zara, MarksSpencer, conjunto de restaurantes, local de espectáculos culturais ou recreativos...) relativamente afastadas entre si, por forma a potenciar percursos a pé ao longo de ruas comerciais”*, conciliando o comércio com o lazer através da valorização de circulações lentas e mais adequadas a estas zonas da cidade, o que contribuirá também para um

Planeamento
das atividades
económicas



Fig. 82 e 83_ Mercado do Bolhão antigamente e atualmente, Porto

melhor ambiente urbano (Fernandes J. A., 2012, pp. 86-87).

Mercados públicos

Por sua vez, Carlos Balsas defende a importância dos mercados públicos, considerando-os elementos fundamentais da atividade comercial do centro das cidades, e que devem ser peças cruciais no planeamento comercial para a revitalização destas áreas. Na sua opinião, os mercados públicos para além de assegurarem produtos frescos aos residentes, ajudam a vigorar as áreas comerciais e a manter os espaços públicos convidativos e seguros, para além de apoiarem a atividade económica de pequena escala e contribuírem para a preservação dos solos agrícolas nas periferias da cidade. Segundo Spitzer e Baum (1995, citado por Balsas, 1999, pp. 57-58)

Na sua melhor forma, os mercados públicos representam o que é desejável sobre a vida urbana: variedade, cor acção, mistura de pessoas com diferentes formações, acontecimentos ocasionais e divertimento. Os mercados públicos, sendo formas eficazes de atrair pessoas, podem transformar espaços públicos sem interesse aparente e garantir um meio seguro, estimulante e criativo para quem os usa. Podem na realidade re-introduzir os bons elementos que as cidades infelizmente estão em risco de perder.

Outra atividade económica que é importante desenvolver são as indústrias criativas, que se caracterizam pelo “potencial de gerar emprego e riqueza através da exploração da propriedade intelectual”, assentando portanto na originalidade e criatividade pessoal. A economia criativa pode ser desenvolvida por diversos setores como a arquitetura, o design, a cultura, o património, moda, joalheria, rádio, televisão, publicidade, cinema, artes performativas, etc. (Pereira I. L., 2014, p. 43; Santos, 2009, p. 3). Estas indústrias promovem a originalidade e a diferenciação, fundamentais para a concorrência dos centros urbanos mais antigos com outras centralidades urbanas e mesmo entre diferentes cidades.

Indústrias criativas

Por sua vez, o turismo pode dinamizar os núcleos urbanos e constituir um importante motor da economia das cidades, pois gera riqueza e emprego. Mas para isto é necessário tornar o património cultural um bem de consumo e ‘turistificar’ as cidades, ou seja, adapta-las ao turismo, o que pode ter dois resultados: a cidade turística ou a cidade para turistas. No primeiro caso, os elementos da cidade são apropriados pelo turismo e são direcionados exclusivamente para esta atividade, sujeitando os residentes aos interesses do turismo, existido na maioria dos casos processos de tematização e museificação das cidades, como em Carcassone (França), Tallin (Estónia) e algumas partes de Veneza, Florença e Praga. Por sua vez as cidades com turistas são aquelas que não vivem exclusivamente do turismo, sendo esta atividade apenas uma das muitas que aí se desenvolvem, estas cidades mantêm o seu modelo multifuncional e os seus residentes

Cidade turística ou cidade para turistas

convivem pacificamente com esta atividade e as suas condições de vida são muitas vezes melhoradas, seja pelo melhor ambiente urbano, seja pela criação de emprego ou pela dinamização dos seus negócios locais, como é exemplo Londres, Paris ou Helsínquia.

(Gomes, 2014, pp. 91-93; Montaner & Muxí, 2014, p. 148)

A massificação do turismo e a imposição deste sistema à vida quotidiana normal da cidade pode trazer graves consequências como a submissão da população residente a trabalhos precários, o excesso de serviços hoteleiros e de apartamentos turísticos que contribuem também para a redução do tecido residencial e para a expulsão dos moradores para outras zonas da cidade. Em muitos casos os habitantes das zonas exploradas pelo turismo passam a “*cidadãos de segunda categoria*” e os poderes locais apenas atendem às necessidades dos turistas que não têm uma consciência política sobre as cidades que visitam, não colaboram com esta e não lutam pelas reais necessidades de quem ali vive.

(Montaner & Muxí, 2014, p. 144)

Os municípios e os agentes turísticos necessitam perceber que a massificação do setor do turismo é prejudicial para a comunidade residente, para o património cultural e para o próprio turismo. Isto porque os turistas preferem cidades autênticas e que se destaquem cultural e socialmente, o que leva ao aumento dos investimentos nos destinos turísticos, contribuindo para a sua homogeneização e globalização que por sua vez tem consequências negativas na autenticidade e identidade desses mesmos lugares perdendo estes lugares o interesse turístico. (Montaner & Muxí, 2014, p. 147)

Para o turismo ser compatível com os restantes sistemas da cidade e contribuir de forma positiva deve ser planeado e gerido, devendo assegurar três objetivos fundamentais: “*Assegurar a conservação dos recursos turísticos com valor, melhorar as experiências dos visitantes que interagem com os recursos turísticos, maximizar os retornos económicos, sociais e ambientais a ser usufruídos pelos agentes da comunidade anfitriã*” (Hall & MacArthur, 1998, citado em Henriques, 2003, p. 233).

Desta forma, podemos afirmar que para garantirmos a eficiência do setor turístico e evitar os efeitos menos desejados da sua massificação, é necessário delinear estratégias de desenvolvimento turístico e integrá-las nas políticas de planeamento urbano e de reabilitação dos núcleos antigos das cidades. Só desta forma se garantirá uma revitalização equilibrada da cidade histórica e a correta salvaguarda e rentabilização económica do património cultural. (Gomes, 2014, pp. 103-106)

Para além do planeamento é necessária a gestão, tendo as cidades (municípios e agentes turísticos) de “*assumir objetivos e indicadores de medição da ‘capacidade de carga’ de cada monumento, terreno e bairro (...) para que estes não extrapolem*” e de estar atentas

Massificação do turismo

Integração das estratégias de desenvolvimento turístico



Fig. 84 e 85_ Praça do Giraldo antes e depois da intervenção de 1987 | Évora

aos efeitos do seu desenvolvimento. Para a realização desta gestão algumas cidades francesas aplicaram eco-taxa ou imposto turístico para reinvestir nos lugares com maior afluência turística e em campanhas de consciencialização dos próprios turistas acerca da preservação do património e de problemas ecológicos. (Montaner & Muxí, 2014, pp. 146-147)

Na cidade do Porto o desenvolvimento do turismo foi impulsionado pela classificação do seu centro histórico como Património Mundial em 1996, que à estadia dos turistas acrescentou as visitas esporádicas da população suburbana que estabeleceu com esta área da cidade “uma forte relação de pertença”. Nesta cidade o crescimento da atividade turística foi um grande impulsionador de processos de reabilitação urbana da zona mais antiga da cidade (Fernandes J. A., Centro Histórico e Urbanismo: questões, reflexões e inquietações, a propósito do Porto, 2011a, p. 16). Contudo, o turismo tem crescido de uma forma descontrolada, levando o atual executivo a ponderar a aplicação de uma taxa de turismo sobre as dormidas nas instalações hoteleiras, direcionando-se esta taxa a pagar a “*pegada turística*” na cidade, ou seja uma taxa que reverterá a favor do município para ajudar nas despesas de manutenção do ambiente urbano (Moreira R., Rui Moreira admite taxa para turistas nos hotéis do Porto, 2015).

O Porto turístico

Concluimos assim que a revitalização económica das áreas urbanas antigas é fundamental para a revitalização global destas áreas, sendo o comércio tradicional e o turismo as atividades económicas que se destacam. Desta forma, é essencial estas atividades serem integradas nas estratégias de desenvolvimento urbano e de reabilitação do centro das cidades, sendo necessário “*considerar este território e o seu comércio como importante no tempo – prolongando o passado no futuro, com necessária adequação/modernização – e no espaço, ou seja no contexto das áreas urbanas expandidas, policêntricas e variáveis na sua temporalidade*”. (Fernandes J. A., 2012, p. 86)

Boas práticas: O comércio em Évora e o turismo em Guimarães

A cidade de Évora é novamente uma caso exemplar no que respeita à integração do planeamento e gestão das atividades económicas nas políticas de planeamento e reabilitação urbana. Prova disso é o facto de este município ter conseguido manter a vida no seu núcleo mais antigo que concentra a maior parte dos serviços e comércio da cidade, para além de instituições como a Universidade de Évora, constituindo-se assim a centralidade principal da cidade ao longo de vários planos.

Évora

O PDM da cidade, iniciado em 1978 mas apenas ratificado em 1985, para além de assegurar a salvaguarda de todo o conjunto urbano e a preservação da função residencial, regulou também as atividades económicas impedindo a alteração dos usos dos edifícios, e impedindo a instalação de agências bancárias e seguradoras no eixo comercial central,

PDM

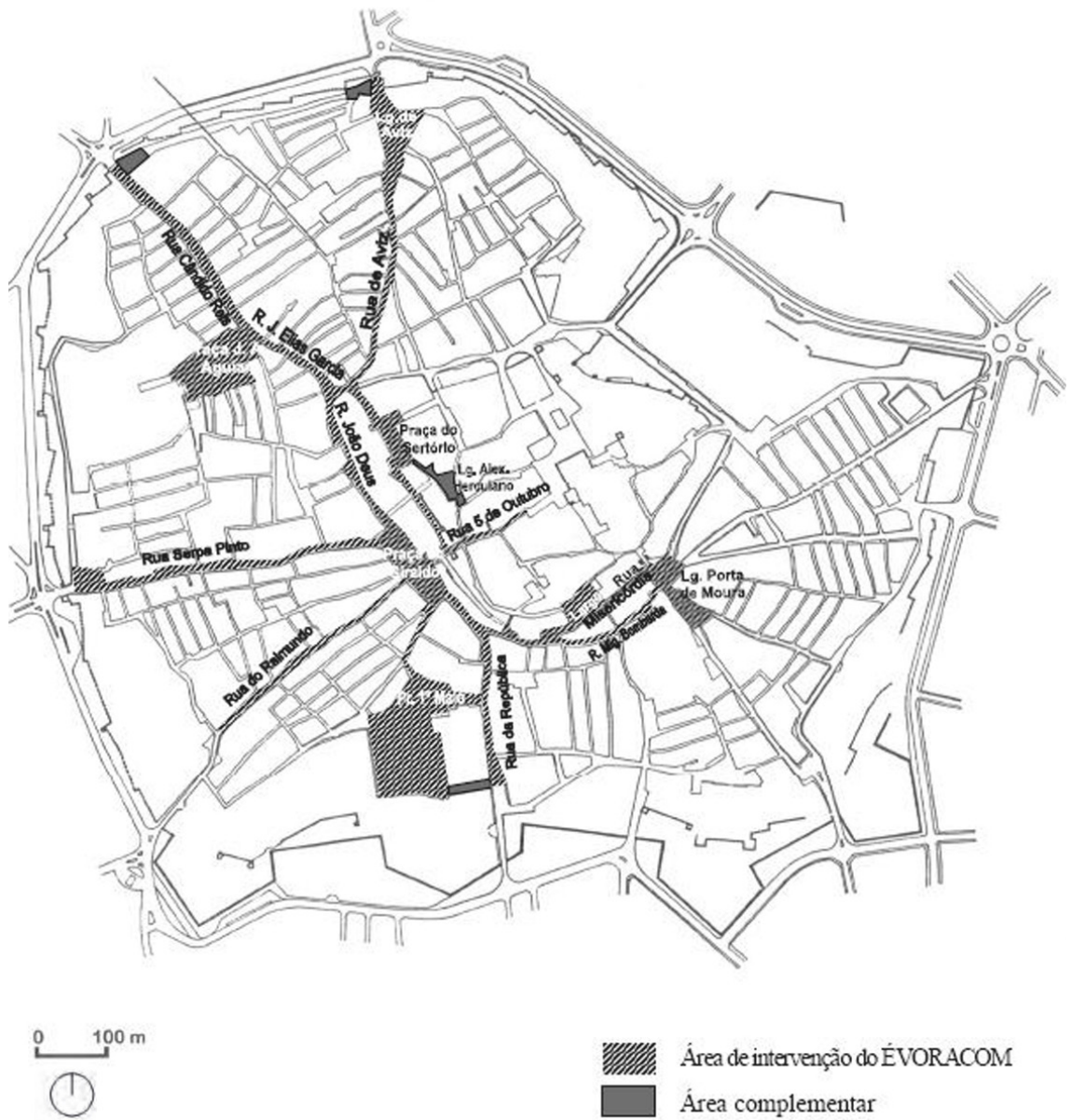


Fig. 86_ Área de intervenção do ÉVORACOM | Évora

dando preferência a atividades comerciais e serviços turísticos (Guerreiro, 1991, p. 41).

Também o Plano de Circulação e Transportes de 1980 que tinha como principais objetivos salvaguardar o património urbano e melhorar as condições de acesso e circulação no centro histórico, teve preocupações relativas à dinamização económica. Assim foram criadas zonas exclusivamente pedonais no eixo comercial e foi reordenada a Praça do Giraldo, para além de ter previsto espaços livres de utilização coletiva para usos diversificados, como esplanadas e atividades de animação sociocultural (Guerreiro, 1991, pp. 44-45; Simplício, 2001, p. 24).

Apesar de em 1980 Eduardo Souto Moura ter ganho um concurso para a reestruturação desta praça, a intervenção só se veio a verificar em 1987 com um projeto do gabinete de projeto Oficina de Arquitetura. A intervenção manteve-se até aos dias de hoje, e consistiu em disponibilizar a maior parte da área para o uso pedonal, deixando apenas uma pequena faixa para a circulação automóvel. Outro aspeto importante desta intervenção foi o facto de *“tirar o maior partido da pavimentação existente deixando por um lado o registo da memória mas conseguindo por outro uma clara uniformização de toda a superfície pela simplicidade conceptual e subtileza do desenho e pela escolha dos materiais”*. (Oficina de arquitectura)

Para além destes planos importa também fazer referência ao Projeto de Urbanismo Comercial desenvolvido no âmbito do PROCOM, tendo o município feito a melhor utilização do financiamento, conjugando-o com as ações de reabilitação de edifícios públicos e privados que decorriam na cidade (p. 12). O acordo realizado entre a Câmara Municipal de Évora (CME) e a associação comercial do distrito deu origem ao Programa Especial de Urbanismo Comercial – Revitalização do Centro Histórico de Évora (ÉVORACOM) que tinha como principal objetivo a modernização comercial e urbanística do Centro Histórico de Évora transformando-o num Centro Comercial ao Ar Livre. (Simplício & Alegria, 2001, pp. 23-24).

ÉVORACOM

O ÉVORACOM foi constituído por duas vertentes, a vertente comercial baseada no financiamento dos comerciantes para a modernização dos seus estabelecimentos e a vertente urbanística que consistiu na requalificação do espaço público (Simplício & Alegria, 2001, p. 23). No âmbito desta vertente foi intervencionado o eixo Rua Cândido dos Reis/ Praça do Giraldo/Rua da República/Largo das Portas de Moura com a repavimentação destes espaços, o alargamento dos passeios, a reorganização das praças e largos e a modernização do mobiliário urbano, a praça 1º de Maio foi também alvo de intervenção com a reorganização do Mercado Municipal e a sua envolvente (Simplício, 2009, p. 12). Para além da atuação neste eixo principal foi também prevista a extensão da atividade



Fig. 87, 88 e 89_ Praça 1º de Maio e Mercado Municipal | Évora

comercial até às portas da muralha através dos principais atravessamentos do centro histórico como a ruas Serpa Pinto e de Avis (Simplício & Alegria, 2001, p. 24). Os projetos da requalificação do espaço público e do Mercado Municipal de Évora foram realizados pelo Departamento do Centro Histórico de Évora, coordenado pelo arquiteto Nuno Ribeiro Lopes.

Para promover e gerir todo o processo foi criado um gabinete para contactar com os comerciantes, conseguindo uma adesão de 46% dos estabelecimentos da área de intervenção, e articular as operações com outros programas e fundos disponíveis, conseguindo por exemplo a participação do Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais (PROSIURB) e de fundos destinados ao turismo para a construção de um parque de estacionamento subterrâneo na praça Joaquim António de Aguiar. (Moreira, Oliveira, & Almeida)

A vitalidade económica da cidade deve-se também ao facto de ainda não existir nenhuma grande superfície comercial na sua periferia. Em 2011 iniciou-se a construção do Évora Shopping, o primeiro da cidade e localizado na periferia, projetado pela empresa internacional de arquitetura Broadway Malyan. No entanto, as obras param em 2014 devido a problemas financeiros, tendo apenas ficado concluída a construção do Retail Park já em funcionamento. Apesar de esta construção continuar parada, o município da cidade pondera já avançar com outro Shopping junto às portas de Avis, contudo existe a consciência que Évora não tem capacidade para duas grandes superfícies comerciais e que por essa razão vai ter de ser feita uma escolha. O município tem realizado reuniões com a população, os comerciantes locais e a associação comercial com a finalidade de recolher as suas opiniões sobre tal situação, mas mostra uma clara preferência pelo novo centro comercial junto às Portas de Aviz, uma vez que como os terrenos são prioridade da câmara e poderia ter alguma influência de forma a *“minorar os impactos negativos e potenciar os eventuais impactos positivos”* que uma grande superfície comercial pode ter na cidade. (Évora Shopping continua sem luz ao fundo do túnel, com a sua gestora a dizer que *“eu não tenho nenhuma obrigação perante o público”*, 2015; Sá, 2015)

Relativamente ao turismo, Évora não sofreu um grande desenvolvimento, pois segundo Estevão e Marques, a cidade mantém-se muito dependente do património imóvel, não tendo o município e os agentes turísticos completado esta oferta com *“outros atributos de destino, como a gastronomia, o enoturismo, a paisagem natural, a animação/eventos”*. Faltam equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística como *“um centro de congressos, cinema, centro comercial, bem como insuficiência de equipamentos e espaços de lazer”* para completar o aumento do número de unidades hoteleiras. (Estevão & Marques, 2012)



Fig. 90 e 91_ Centro Cultural Vila Flor, Guimarães, Pitágoras Group

No caso de Guimarães a situação inverte-se tendo o comércio local entrado em declínio devido à abertura de grandes superfícies comerciais na periferia da cidade, não tendo os programas do PROCOM e URBCOM sido suficientes para inverter esta situação (Ribeiro & Remoaldo, 2009, p. 1326; Marques, 2011, p. 64). Por sua vez o turismo tem sofrido um desenvolvimento positivo e importante para o desenvolvimento económico da cidade.

A cidade de Guimarães, devido à importância da atividade industrial, principalmente nos setores de têxtil e calçado, era um destino já conhecido no setor do turismo de negócios. O declínio da indústria portuguesa e também da vimaranense repercutiu-se no turismo da cidade, o que levou a uma aposta nos seus recursos patrimoniais para desenvolver o turismo cultural e urbano. O município elaborou assim uma estratégia de desenvolvimento do turismo de lazer apoiada no processo de reabilitação e regeneração do núcleo mais antigo da cidade, iniciado na década de 80. (Marques, 2011, pp. 25-28)

A grande preocupação em reabilitar e valorizar o centro histórico da cidade levou à sua classificação como património da humanidade pela UNESCO em 2001, que conjugada com a implantação de diversos equipamentos culturais e desportivos, como o Pavilhão Multiusos de Guimarães e o Centro Cultural de Vila Flor (Marques, 2011, p. 28). Este projeto, da autoria do Pitágoras Group, pretendia *“integrar física e funcionalmente o complexo do Palácio de Vila Flor e jardins na malha urbana, preservando a sua volumetria”* o que levou à divisão de um grande programa, constituído por dois auditórios, café concerto, sala de exposições, restaurante, salas para congressos, etc., por diversos volumes interligados entre si e unidos pelo espaço exterior que tem um papel fundamental, uma vez se pretendia que fosse um espaço de estar e de lazer. (Pitágoras Group)

Estes projetos foram completados com atividades de animação, o que contribui em grande escala para a dinamização da atividade turística e para o seu crescimento. Outros fatores que também contribuíram para a projeção nacional e internacional de Guimarães como destino turístico foram os eventos Euro 2004 e Guimarães – Capital Europeia da Cultura em 2012 (Marques, 2011, p. 28). No âmbito deste evento foi construída a Plataforma das Artes e da Criatividade, através da transformação do Antigo Mercado Municipal de Guimarães num espaço multifuncional ao serviço da cultura. O projeto ocupa assim uma posição central na cidade, próxima da Praça do Toural e do centro histórico, contribuindo para a caracterização do interior do quarteirão e para a recuperação desta área da cidade e *“reintegrando-a física e funcionalmente na malha urbana”*. Programaticamente o projeto previu a instalação do Centro de Artes, dos Laboratórios Criativos e dos Ateliers no novo volume construído e a recuperação dos edifícios existentes para a instalação de atividades comerciais. Assim respeitando a envolvente existente e ao mesmo tempo



Fig. 92 e 93_ Oporto Share - negócio que possibilita aos turistas visitar o Porto de Vespa

rompendo radicalmente com esta, recuperou-se um antigo e importante espaço da cidade. (Pitágoras Group (b))

O turismo em Guimarães tem assim sofrido uma evolução positiva desde meados dos anos 90, tendo o município e os agentes turísticos conseguido desenvolver estratégias de desenvolvimento equilibrado desta atividade evitando a sua massificação e os seus efeitos mais perversos. Para isto foram valorizadas outras áreas da cidade, como a Zona dos Couros, a Praça do Toural, parques e jardins, assim como outros lugares na envolvente da cidade como a serra e parque da Penha e a Citânia de Briteiros. Foram também desenvolvidas atividades de lazer, aventura e diversão associados ao património e à natureza como parques de aventura, rotas e percursos pedestres e o parque aquático.

CASO DE ESTUDO

Legislação atual: Desintegração da política de reabilitação urbana com os programas de revitalização e modernização comercial

Apesar das iniciativas de urbanismo comercial referidas, o nosso comércio tradicional continua hoje a sentir os efeitos de uma sociedade de consumo que se acostumou a um sistema urbano policentrista, onde as áreas geograficamente centrais e antigas áreas comerciais, não são o local preferencial para a realizar as suas compras. Contudo algumas zonas antigas ganharam algum protagonismo turístico como é o caso do Porto, onde se transformaram inúmeros imóveis em hotéis *Low Cost*, abriram lojas de comércio dos mais variados souvenirs e de outros negócios de interesse para os visitantes como aluguer de bicicletas, mercearias gourmet, restaurantes e cafés. Estas zonas mais antigas das cidades têm ganho também outra vitalidade noturna com a presença de equipamentos culturais como é exemplo na cidade do Porto o Coliseu, os teatros Nacional de S. João e Sá da Bandeira e o Hard Club, e com abertura de inúmeros bares como aconteceu no Bairro Alto em Lisboa e nas 'Galerias' (Galeria de Paris, Rua Cândido do Reis, Rua Conde Vizela e Praça de Lisboa) do Porto com a *Movida*.

Novas dinâmicas

Assim podemos dizer que ainda há muito a fazer no que respeita à revitalização económica das zonas mais antigas das cidades, porque não basta responder às necessidades dos turistas ou dos visitantes noturnos em busca de lazer, é necessário atender às necessidades dos residentes e dos futuros moradores que se pretende atrair para estas áreas. Desta forma seria importante que a legislação portuguesa de reabilitação



Fig. 94, 95 e 96_ Merceria das Flores; Movida do Porto

urbana previsse a revitalização económica das mesmas.

Revitalização
económica

No que respeita à revitalização económica nada é explorado no Decreto-Lei n.º 104/2004 que se centra apenas na reabilitação do edificado. Este documento legal foi elaborado e entrou em vigor enquanto eram realizados por todo o país projetos de urbanismo comercial no âmbito do URBCOM, pelo que teria sido conveniente este programa ter sido abordado pelo legislador para haver uma articulação destes com as operações de reabilitação urbana que se estava a legislar. Tal articulação teria permitido a reabilitação do edificado prevista pelo Decreto-Lei n.º 104/2004 ser complementada pelos projetos do URBCOM com a requalificação do espaço público e revitalização comercial e teria sido possível intervir na totalidade dos edifícios abrangidos pelo URBCOM que apenas viram o seu rés-do-chão modernizado.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 307/2009, que assume ter uma visão mais ampla da reabilitação urbana, tem uma preocupação maior com a revitalização económica das áreas a intervir e afirma que um dos objetivos das operações de reabilitação urbana é a revitalização social e económica das áreas de intervenção. Assim recomenda que as intervenções em edifícios e no espaço público estejam articuladas com outras de natureza social e económica. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p.7958-7959)

Desintegração

Ao analisar o documento percebemos que é dada importância às ações que tenham como objetivo a revitalização económica principalmente no que respeita às 'ORU sistemáticas'. Assim estas ações devem ser previstas tanto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana como no programa de execução das unidades de intervenção e o Decreto prevê ainda a possibilidade de o Estado Central ou os Municípios as apoiarem financeiramente. Apesar de tal assunto ser abordado é de notar que o documento legal não avança com medidas concretas ficando tudo no campo das possibilidades e não das exigências, percebemos também que não é referido o MODCOM e a possibilidade de este programa ser articulado com as operações de reabilitação urbana. A alteração deste documento que originou a Lei n.º 32/2012, não modificou nenhuma destas questões.

Ao analisar a situação atual percebemos que a legislação que regula a reabilitação urbana tem a revitalização económica das áreas intervencionadas como objetivo e percebemos também que existem programas de incentivo às empresas para a modernização comercial. No entanto, não existe qualquer integração destes sistemas de financiamento na legislação referida, o que possibilitaria melhores e maiores resultados e vantagens tanto para as áreas urbanas alvo de reabilitação como para as empresas ou conjunto de empresas que aderem aos programas de modernização comercial. Esta integração seria importante para a revitalização das áreas urbanas antigas, pois

complementaria a reabilitação do edificado e a requalificação do espaço público, através da dinâmica comercial e social.

Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: Revitalização do comércio, dinamização do turismo e aposta na cultura

A PVSRU sempre teve o desenvolvimento económico da sua área de intervenção em conta, sendo esta questão abordada em vários dos documentos estratégicos produzidos por esta entidade.

O primeiro documento é o *Masterplan* que entre os seus principais vetores de desenvolvimento encontramos os seguintes: o “*desenvolvimento e promoção do negócio na baixa do porto*”, a “*revitalização do comércio*” e a “*dinamização do turismo, cultura e lazer*” (p. 8). Relativamente ao primeiro ponto, a PVSRU afirma que é fundamental inverter o processo de declínio económico da Baixa da cidade sendo para isso necessário apostar “*na criação de novas empresas, na promoção da investigação, da criatividade, do conhecimento e da inovação, sempre numa lógica sustentada e sustentável*”. Segundo a PVSRU a cidade deve assim desenvolver setores criativos como o *design*, marketing e comunicação, deve também concretizar-se como ‘Porto Cidade da Ciência’ através da aposta no conhecimento e na inovação e da constituição de parcerias com o ensino superior, institutos de investigação, empresas e associações. Ainda relativamente ao primeiro vetor de desenvolvimento, a PVSRU afirma que devem ser criadas condições para a instalação de negócios e empresas relacionados com a reabilitação urbana (Porto Vivo SRU, 2005, pp. 11-12).

Revitalização
económica e
dinamização do
turismo

Relativamente ao comércio a PVSRU afirma que este é “*determinante na revitalização da cidade*” e que para ser sustentável tem que apostar na sua identidade, especificidade, história e qualidade. Desta forma, a PVSRU defende que a aposta deve ser direcionada para produtos tradicionais como o Vinho do Porto ou ourivesaria, mas que também devem ser explorados outros segmentos do comércio relacionados com o *design*, antiguidades, moda e de resposta à função residencial. São também referidas as feiras temáticas e a diversidade que a aposta nas comunidades estrangeiras instaladas, asiática, brasileira, africana e do leste da Europa, pode trazer. (Porto Vivo SRU, 2005, p. 13)

No último vetor de desenvolvimento do *Masterplan*, o turismo é abordado como um grande potenciador económico do processo de reabilitação e revitalização da zona mais antiga da cidade, estando o desenvolvimento da cultura e do lazer associados a esta atividade económica para dinamizar a cidade e torná-la um destino turístico mais atrativo, onde “*há sempre algo a acontecer*”. A PVSRU aponta a necessidade de se apostar nos setores do Turismo Cultural, Profissional e do Conhecimento, posicionando a cidade do Porto “*como plataforma de uma ampla região, englobando a oferta turística no Gerês, Minho*

e Douro, a oferta turístico-religiosa de Braga e turístico-patrimonial de Guimarães, e ainda de produtos turísticos como o Vinho” e de serem desenvolvidos negócios ligados à atividade turística. (Porto Vivo SRU, 2005, pp. 14-16)

O *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial* faz uma análise do contexto existente, apurando no que respeita ao edificado, que mais de metade dos edifícios do centro histórico apresentam uma tipologia mista de habitação nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão (p. 60). Relativamente ao desenvolvimento socioeconómico do núcleo mais antigo da cidade, este documento constata que economicamente esta zona se encontra desvitalizada e que apresenta uma oferta pouco diversificada, sendo a maioria dos negócios locais pequenas empresas de artigos pessoais, equipamentos para o lar ou serviços de restauração. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, pp. 103-105)

No documento em questão é também realizada uma análise ao *“Turismo, Programação Cultural e Industrias Criativas”*. A atividade turística é assim considerada uma *“atividade geradora de efeitos positivos nos processos de desenvolvimento local e regional, em particular, através da dinamização das estruturas económicas, da valorização ambiental e da requalificação cultural”* e um contributo também importante para a criação de riqueza e de emprego. No entanto, a CMP e a PVSURU reconhecem também a importância deste setor ser planeado, gerido e monitorizado para que não se torne nocivo para o destino turístico em causa e fazem uma análise à oferta turística nesta zona, ao perfil do turista e ao programa cultural anual da cidade. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, pp. 118-137)

Com base em toda esta análise a PVSURU e a CMP propõe uma aposta clara no turismo através da valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos, de uma melhor promoção e acolhimento dos turistas e da criação de novas atrações, propôs também estimular o desenvolvimento de indústrias criativas inspiradas no património da cidade, no conhecimento e na tecnologia. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, p. 150 e 232)

Posteriormente na *Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio* a PVSURU faz uma caracterização da área em questão, a qual inclui uma análise às atividades económicas, sendo que se destacam *“as actividades criativas, alojamento hoteleiro, comércio a retalho e restauração”*, no entanto, esta análise é realizada com base em dados estatísticos em vez de se basear no panorama real da área em questão. (Porto Vivo SRU, 2012a, pp. 32-34)

Quando são elaborados os documentos estratégicos para as UI, percebemos que, no que respeita à revitalização do tecido económico, são sempre definidos os usos possíveis em cada piso, sendo que nos edifícios que apresentava a função mista de comércio e habitação, o seu rés-do-chão e por vezes o primeiro piso continua reservado



Fig. 97_ UI do Corpo da Guarda, Programa funcional, Piso -1 e 0, escala 1:1000

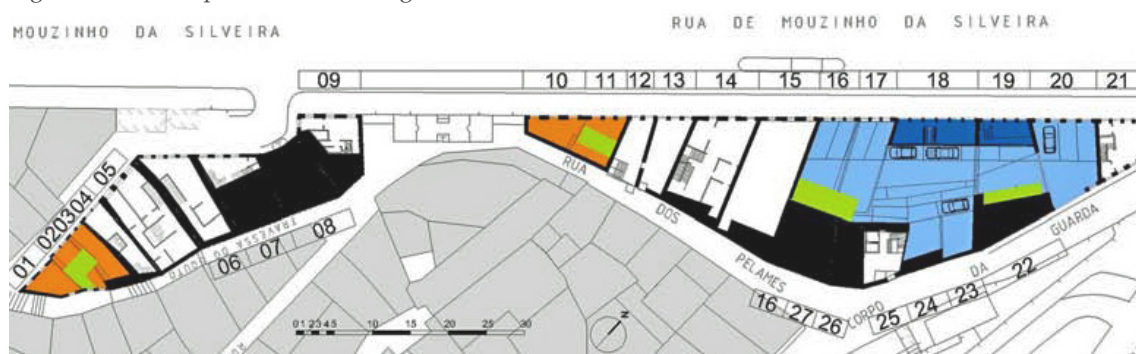


Fig. 98_ UI do Corpo da Guarda, Programa funcional, Piso 1, escala 1:1000



Acessos Verticais
 Comércio
 Estacionamento
 Habitação

Fig. 99_ UI do Corpo da Guarda, Programa funcional, Pisos superiores, escala 1:1000



Fig. 100_ UI das Cardosas, Corte esquemático do logradouro, escala 1:1000

para comércio e serviços. No entanto, no levantamento que é feito ao quarteirão não existe nenhuma componente sobre os negócios que aí se localizam e a sua situação atual, nem sobre o interesse ou possibilidade dos empresários modernizarem os seus estabelecimentos ou mesmo os seus negócios.

Análise dos resultados: Preferência por novos negócios e programas integrados

Para analisar a atuação da PVSURU no que diz respeito à revitalização económica dos espaços intervencionados vamos começar por analisar as unidades de intervenção dos quarteirões do Corpo da Guarda e das Cardosas e posteriormente vamos estudar um programa de âmbito mais alargado, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2.

Funcionalmente, o documento estratégico da UI do Corpo da Guarda previa a manutenção dos edifícios que conjugam habitação e comércio e introduziu no interior destes um parque de estacionamento. O Comércio ocupa assim o piso térreo dos edifícios e abre-se para as Rua Mouzinho da Silveira e Souto, enquanto a entrada das habitações vira-se para as ruas do Corpo da Guarda, dos Palames e para a travessa do Souto.

O documento estratégico que enquadrava a operação de reabilitação urbana sistemática no quarteirão das Cardosas, para além da função residencial, de um hotel de luxo, de um parque de estacionamento e de um novo espaço de uso público no interior do quarteirão, previa também que o piso térreo da maioria dos edifícios se destina para comércio ou serviços, podendo em alguns casos estas funções abranger mais pisos. O objetivo era assim manter e reforçar a estrutura comercial que se verificava no quarteirão e na sua envolvente através da qualificação e diversidade da oferta, tendo sido destacada a importância da instalação de comércio de apoio à habitação, outro segmento direcionado para os turistas justificado pela unidade hoteleira previstas, cafés e restaurantes. (Porto Vivo SRU, 2007b, p. 22 e 37)

Os estudos realizados pela PVSURU sobre as áreas em questão nunca abordaram os negócios existentes nos respetivos quarteirões, o que levou a expulsão de muitos negócios que existiam na sequência dos processos de expropriação. No que respeita ao quarteirão das Cardosas, muitas são as notícias que nos dão conta deste difícil processo e do descontentamento dos comerciantes umas vezes porque eram os inquilinos e as rendas aumentariam para quatro ou cinco vezes mais depois do processo de reabilitação, outras porque eram proprietários e até estavam interessados em manter o imóvel e a promover as obras mas tal hipótese não lhes foi concedida. A PVSURU foi assim acusada de abuso de poder, de ilegalidades no âmbito dos processos de expropriação e de não concretizar os direitos de preferência para os antigos inquilinos e proprietários. (Freitas,

Cardosas e Corpo da
Guarda



Fig. 101 e 102_ UI das Cardosas, Programa funcional, Piso -2, -3 e -4; Piso 0 e superiores, escala 1:1000

2007; Paulo, 2007; Magalhães, 2015)

Concluimos assim que apesar de esta operação de reabilitação urbana ter em conta a revitalização económica da unidade de intervenção, prefere fazê-lo através da instalação de novos negócios mais qualificados para a população residente e visitante que deseja atrair, pondo de parte a manutenção dos negócios existentes e a participação dos seus proprietários na operação de reabilitação urbana.

Também incluído na ARU do Centro Histórico do Porto temos o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, programa com uma organização semelhante ao Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, mas com objetivos e prioridades diferentes. Este programa tinha como prioridade a habitação e para a revitalização do tecido social, sendo a Unidade Hoteleira proposta a única intervenção que se afastava destes objetivos, mas que pretendia criar uma oferta numa zona turística, onde não existiam alojamentos turísticos e tirar partido da localização estratégica junto à estação de metro e à estação ferroviária de São Bento (Porto Vivo SRU (a)).

Programa de Acção
para para o eixo
Mouzinho/Flores

Por sua vez, o Programa para o Eixo Mouzinho/Flores tinha como principal objetivo a dinamização económica e cultural da área compreendida entre a Praça do Infante e a Praça Almeida Garrett e o Largo dos Loios, procurando atingir a importância comercial que este eixo teve noutros tempos, e a dinamização cultural e turística apoiando-se em importantes âncoras existentes na zona como o antigo Mercado Ferreira Borges (Hard Club), o Palácio da Bolsa e a Igreja de S. Francisco. Este programa surge inserido nas Parcerias para a Regeneração Urbana, sendo esta parceria constituída pela CMP, a PVSURU, a Fundação da Juventude, a Associação Porto Digital e a empresa de engenharia TRENMO. (Porto Vivo SRU (b))

Este programa é constituído por diferentes operações materiais e imateriais. Uma das operações materiais é requalificação do espaço público, para melhorar o ambiente urbano e dar prevalência ao peão através do alargamento dos passeios, da transformação da Rua das Flores e outros arruamentos em eixos pedonais e da arborização das ruas e espaços principais, pretendendo-se atrair e melhorar a circulação a pé e a vivência de espaços com esplanadas e atividade comercial que extravasa para o espaço público. Outra operação material é a instalação do Museu e Arquivo da Santa Casa da Misericórdia do Porto no edifício desta instituição na Rua das Flores, valorizando também a igreja contígua a este, propriedade também da Santa Casa. Na mesma rua situa-se também a terceira e última ação material, a modernização do Ninho de Empresas da Casa da Companhia. Todas estas operações da responsabilidade da CMP, da Santa Casa e da Fundação da

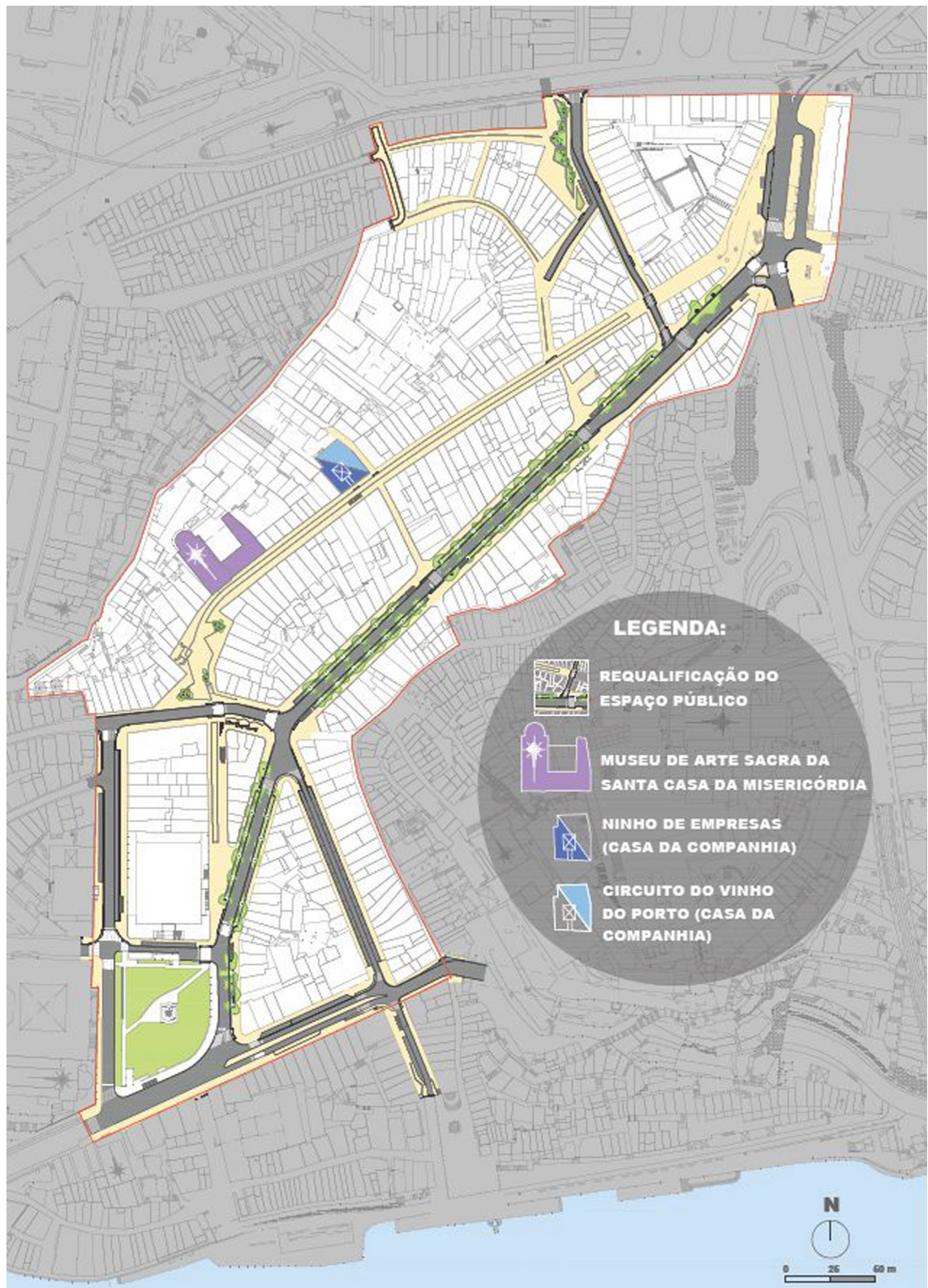


Fig. 103_ Programa de Acção para a Reabilitação do Eixo Mouzinho-Flores

Juventude, respetivamente, encontram-se já concluídas e em funcionamento. (Porto Vivo SRU (b))

Das operações de carácter imaterial, para além do Programa de Gestão da área Urbana, operação com características e objetivos idênticos aos analisados para o Programa de Acção para o Morro da Sé, destacaremos aquelas relacionadas com a revitalização económica e dinamização turística e cultural.

- a) O Gabinete de Apoio ao Empreendedorismo instalado na Cidade das Profissões, o mesmo do Programa de Acção para o Morro da Sé, mas agora direcionado exclusivamente para as pequenas e médias empresas de comércio tradicional destas ruas e visava a sua requalificação através de formações e da disponibilização de informação aos proprietários relativamente *“aos novos processos de reestruturação e reorganização empresarial, aos processos de investimento e incentivo, à promoção de atividades empreendedoras com impacto inovador, aos processos de internacionalização”*. (Porto Vivo SRU (b))
- b) O projeto Feiras Francas que pretende reavivar uma tradição da cidade no Palácio das Artes – Fábrica de Talentos que abre as suas portas ao público uma vez por mês, permitindo promover os trabalhos dos jovens criadores residentes realizados em torno de um tema específico para cada feira. Este projeto iniciou-se em 2009 e ainda hoje se realiza mas com menor periodicidade. (Porto Vivo SRU (b))
- c) O Circuito do Vinho do Porto é um projeto desenvolvido pela Fundação da Juventude instala na Casa da Companhia (Companhia Geral da Agricultura das Vinhas do Alto Douro), que em tempos deteve o monopólio da comercialização do Vinho do Porto. Assim a fundação propôs instalar em parte das suas instalações um museu temático sobre este produto, inserido na rota do Vinho do Porto. Para isto foi necessário realizar obras no espaço onde o museu foi instalado, contribuindo assim este projeto para a reabilitação do património edificado, para a promoção de emprego e para a dinamização do turismo. (Porto Vivo SRU (b))
- d) A operação Valorização do Espaço e do Comércio Tradicional através da Memória, concluída em Julho de 2011, teve como principal objetivo promover as ruas Mouzinho da Silveira e das Flores como zonas comerciais através de histórias e memórias. Assim foi realizado um trabalho que envolveu população, comerciantes e instituições locais, de recolha de histórias e memórias em vídeo, fotografias ou em suporte áudio e a partir



Fig. 104, 105, 106 e 107_ Ruas Mouzinho da Silveira, Rua das Flores; Rua das Flores, Largo S. Domingos

destes testemunhos desenvolveram-se ações de animação/promoção e uma página eletrónica “que integra uma base de dados com informação histórica e geográfica das ruas, “visitas virtuais” aos estabelecimentos comerciais, campanhas de marketing, textos, áudios, vídeos e fotografias”¹³. (Porto Vivo SRU (b))

Concluimos assim que no que respeita à revitalização económica e à dinamização cultural das áreas intervencionadas, a PVSURU tem vindo a desenvolver estratégias integradas que conciliam a requalificação do espaço público, a reabilitação do património edificado, a modernização dos negócios e a promoção destas áreas através da divulgação, da dinamização cultural e de ações de animação. Tal preocupação é perceptível no Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, programa só possível pelo envolvimento de diversos agentes públicos e privados, da população e principalmente dos comerciantes. Só o espírito de cooperação levou à transformação que podemos verificar hoje na área em questão, principalmente da Rua das Flores, onde é agradável passear e onde encontramos uma grande variedade de lojas, cafés e esplanadas. No entanto é claro que ainda há muito trabalho a fazer, principalmente no que diz respeito à reabilitação do edificado e aos arruamentos secundários na envolvente da zona de intervenção, como a Rua dos Caldeireiros ou a Viela do Anjo, onde ainda está quase tudo por fazer, começando assim a surgir a “cidade zebrada” de que falava Rio Fernandes (Fernandes J. A., 2012, p. 87).

Concluimos assim que para a regeneração das partes mais antigas das cidades é fundamental revitalizá-las económica e socialmente a par da reabilitação do edificado. Para isto é essencial revitalizar e modernizar a atividade comercial e os serviços, de maneira a atrair pessoas a visitar e viver nestas zonas das cidades e a responder às suas necessidades diárias. Assim é tão importante apostar no comércio tradicional, como em novos negócios atuais e criativos, de forma a coincidir e completar a estratégia de regeneração desenhada para a área em questão. Desta maneira, é importante planear o desenvolvimento das atividades económicas de forma integrada na política de reabilitação e revitalização urbana e de planeamento urbano.

Outra atividade que por norma ajuda a alavancar os processos de reabilitação e revitalização da área mais antiga das cidades é o turismo, contudo, para o desenvolvimento desta atividade ser compatível com a salvaguarda do património tangível e intangível destas áreas e com as restantes funções e dinâmicas que se pretendem desenvolver nas áreas a reabilitar, é fundamental o seu crescimento ser planeado e gerido de forma a esta

atividade não se tornar nociva.

Percebemos também que a PVSURU tem de facto a preocupação de promover o desenvolvimento económico do centro histórico do Porto e a dinamização do turismo, ao mesmo tempo que pretende atrair população para residir nesta zona da cidade. No entanto, percebemos que este trabalho não está a ser gerido da melhor forma uma vez que a maioria dos novos negócios que abrem dirigem-se aos visitantes e não a uma população residente, e a função habitacional começa a ser afetada pela conversão de antigos edifícios de habitação nos mais variados tipos de alojamentos para turistas, desde albergues, a hósteis e apartamentos turísticos, entre outros. É fundamental o município e a PVSURU desenharem uma estratégia de desenvolvimento do turismo integrada na política de reabilitação, salvaguarda do património e planeamento urbano, de forma a evitar que o centro histórico da cidade se transforme numa cidade para turistas.

REGENERAÇÃO URBANA
DOMÍNIO PÚBLICO E PRIVADO

4

*As ruas e suas calçadas, principais locais públicos de uma cidade, são seus órgãos mais vitais. Ao pensar numa cidade, o que lhe vem à cabeça? Suas ruas. Se as ruas de uma cidade parecem interessantes, a cidade parecerá interessante; se elas parecem monótonas, a cidade parecerá monótona.*¹⁴

ESTADO DA ARTE

Autores: O espaço público como elemento da cidade

Já foi referido ao longo do trabalho a necessidade de salvaguardar o património arquitetónico e urbano dos núcleos urbanos mais antigos, de os reabilitar e “re-habitar”, de dinamizar o comércio tradicional e a atividade turística de forma sustentável, mas o elo de ligação de todas estas atividades é o espaço público, tendo também ele de ser requalificado. Assim temos dois domínios a precisar de serem intervencionados, cuja responsabilidade pertence a diferentes atores que têm forçosamente de coordenar esforços e recursos para tão árdua tarefa que é a reabilitação e revitalização urbana.

Para desenvolver estes temas foram consultados vários autores, dos quais apenas destacarei quatro. A autora Jane Jacobs (1916-2006), no seu livro *Morte e Vida de Grandes Cidades*¹⁵, aponta a rua como o principal elemento do espaço público e explica a sua importância para a vida quotidiana das cidades e da população. Para a autora a rua é o principal espaço de convivência de uma sociedade e devem ser preservadas através da diversidade funcional e social, que fará com que as ruas tenham constantemente pessoas em diferentes períodos do dia, que se vigiam umas às outras tornando os espaços seguros. A autora alerta também para a necessidade de os passeios serem largos e arborizados de forma a albergarem diversas atividades e a serem confortáveis para o peão.

Jane Jacobs

Relativamente à importância dos diferentes elementos que constituem o espaço público e à evolução da sua forma e da sua apropriação desde a era clássica ao século XX, é de destacar o autor José Lamas (1948-2003) com o seu trabalho *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*¹⁶ (baseado na sua tese de doutoramento redigida em 1989), principalmente no que respeita à Idade Medieval da qual datam os núcleos históricos

José Lamas

14 (Jacobs, 2003, p. 29)

15 Jacobs, J. (2003). *Morte e vida de grandes cidades*. (C. S. Rosa, Trad.) São Paulo, Brasil: Martins Fontes. (Obra original publicada em 1961).

16 Lamas, J. M. (2011). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa, Portugal: Fundação Calouste Gulbenkian - Serviço de Educação e Bolsas.

européus e portugueses, e ao Renascimento e Barroco, que correspondem às zonas de expansão destes núcleos. Os núcleos mais antigos e as suas zonas de expansão imediata correspondem assim às áreas das cidades com maior valor patrimonial, geralmente abrangidos pelas ACRRU que por sua vez correspondem à área de atuação das SRU.

No que respeita aos diferentes intervenientes nos processos de revitalização urbana, destaco o artigo *A Revitalização Urbana, Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*¹⁷ dos autores Dulce Moura, Isabel Guerra, João Seixas e Maria João Freitas. Este artigo pretende estabelecer uma definição para o conceito de revitalização urbana e o processo de tal operação. Desta forma os autores defendem que a revitalização urbana é um conceito que engloba todos os outros *-res*, como renovação, reabilitação e requalificação, para além de envolver também o conceito promoção. Assim para os autores a visão global que se pretende da revitalização urbana só é conseguida com a participação dos privados e com o reforço do papel regulador do Estado.

Dulce Moura, Isabel Guerra, João Seixas e Maria João Freitas

Estes foram os principais autores que apoiaram a elaboração deste capítulo, que pretende refletir sobre a necessidade da requalificação de dois domínios distintos, o privado e o público, para ser alcançado o objetivo de reabilitação e revitalização urbana. Este capítulo debruçasse também sobre a responsabilidade dos setores público e privado serem responsabilizados pela atuação nos respetivos domínios, uma vez que para a grande tarefa de regeneração urbana é necessário a concentração de todos os recursos disponíveis.

Documentos doutrinários: Preservação da morfologia urbana e melhoria da qualidade do ambiente urbano

Ao nível dos documentos doutrinários internacionais, o primeiro a referir a importância dos espaços públicos na salvaguarda das áreas urbanas históricas é a *Carta de Washington* que destaca a relevância de serem preservados “os padrões urbanos conforme estão definidos por lotes e por ruas” e “as relações entre edifícios e espaços verdes ou abertos”. (ICOMOS, 1987)

Preservação da morfologia urbana

Os *Princípios de La Valeta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos*, citando o artigo três da Recomendação de Nairobi defendem:

Cada área histórica e sua envolvente devem ser consideradas na sua totalidade como um todo coerente, cujo equilíbrio e natureza específica dependem da fusão das partes que a compõem e que incluem as actividades humanas, tanto quanto os edifícios, a

17 Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. J. (dezembro de 2006). *A Revitalização Urbana. Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*. Cidades - Comunidades e Territórios, 12/13, 15-34.

organização espacial e a envolvente. (ICOMOS, 2011)

Neste documento o ICOMOS (2011) defende que o espaço público das cidades históricas é essencial não só para a circulação, pois trata-se de *“um lugar para a contemplação, a aprendizagem e a diversão na cidade”*, por essa razão o seu desenho, os seus elementos e a sua gestão devem *“proteger o seu carácter e beleza, promovendo a utilização como local público consagrado às relações sociais”*.

**Menos automóveis,
mais peões**

Relativamente à mobilidade e aos transportes dentro das áreas urbanas mais antigas, o ICOMOS, tanto na *Carta de Washington* (1987) como nos *Princípios de La Valeta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos* (2011), defende a limitação do tráfego automóvel e o estímulo da deslocação pedonal, explicando no segundo documento que estas áreas foram projetadas para formas lentas de deslocação e que a introdução do automóvel é em grande parte responsável pela sua degradação física e do seu ambiente urbano. Assim neste documento é defendido também a necessidade de serem introduzidas redes eficientes de transportes públicos e de as infraestruturas para o trânsito e para os transportes serem *“planeadas de forma a não danificarem o tecido histórico ou a sua envolvente”*.

No *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano* a Comissão das Comunidades Europeias (1991) aponta algumas ações para a melhoria do ambiente urbano, das quais são de destacar, dentro do *“Planeamento Urbano”* a *“Revitalização de áreas urbanas existente”* através da requalificação do espaço público que dê *“prioridade às necessidades dos peões e dos habitantes, em vez de a dar aos automobilistas que passam na área. Estes melhoramentos do ambiente podem bem impulsionar o investimento privado na renovação da habitação”* (p. 60). Estreitamente relacionado com o espaço público está a linha de ação dos *“Transportes Urbanos”*, na qual é apontada a necessidade de *“ser modificado o equilíbrio existente entre modos de transporte, favorecendo o transporte público sobre o privado e reduzindo o nível e impacte do trânsito a motor no interior das nossas cidades”*. Para isto, para além da melhoria dos transportes públicos e do seu planeamento devidamente integrado nas estratégias de planeamento urbano, é aconselhada a dissuasão do uso do automóvel através de taxas, medidas de trânsito e urbanísticas para abrandar o tráfego automóvel e a limitação de estacionamento, e o incentivo de uso de meios de deslocação alternativos (pp. 61-68).

**Melhor qualidade
do ambiente urbano**

Concluimos que, no geral, estes documentos defendem a necessidade de, para além do edificado, o espaço público das zonas mais antigas, ser também preservado e requalificado. Para a sua requalificação, um princípio essencial e comum a todos os documentos, é a diminuição de tráfego automóvel e a preferência pelo peão, pelos transportes públicos e outros meios de deslocação alternativos, o que faz sentido dada a

densa e apertada morfologia urbana destas áreas.

Percebemos assim que existem dois domínios distintos a necessitar de intervenção, o privado e o público, sendo as intervenções realizadas no domínio público uma alavanca para despertar o interesse dos privados em investir no domínio privado.

QUESTÕES E CONCEITOS

Evolução das políticas de reabilitação urbana relativamente aos atores e responsáveis e às intervenções no domínio público, após 1974: O POLIS e outros programas no Porto

Ao longo deste trabalho já foram referidos diversos programas de reabilitação urbana das áreas antigas em Portugal e a partir da sua análise percebemos quem têm sido os principais atores e responsáveis por este processo.

Percebemos que o Estado Central, através das suas secretarias e institutos direcionados para a habitação, desde o SAAL e do CRUARB às SRU tem um papel bastante importante para o apoio financeiro dos processos de reabilitação urbana. Contudo, os programas SAAL e CRUARB destacam-se pela participação e financiamento direto do Estado na execução dos processos de reabilitação das habitações através de equipas de técnicos formadas por este organismo (Alfredo, 1997, pp. 75-76; Lima, 2011, p. 63). Depois destes programas, o foco continuou a ser o edificado habitacional, mas o Estado passou a ter um papel menos ativo, prestando apoio financeiro aos municípios e/ou aos particulares para estes promoverem as ações, não atuando assim diretamente sob as intervenções.

Participação do Estado Central

Os municípios, após o SAAL e a fase inicial do CRUARB, em que este estava ainda sob o domínio do Estado, ganharam uma responsabilidade maior na execução e coordenação dos processos de reabilitação das suas zonas antigas ou degradadas e os proprietários o dever e responsabilidade de reabilitarem as suas habitações.

Responsabilidade dos municípios

A requalificação do domínio público das cidades ficou assim sob a responsabilidade dos municípios, tendo acontecido mais tarde uma vez que a prioridade do país após o 25 de Abril de 1974 era resolver os problemas de carência de habitação e por isso a reabilitação do parque habitacional e construção de novos fogos. Esta situação verificou-se, por exemplo, no processo de reabilitação promovido pelo CRUARB que apenas teve maior impacto sobre os espaços públicos a partir da década de 90, altura em que o comissariado se encontrava já sob a alçada do município, principalmente na zona

Domínio público

da Ribeira/Barredo, *“visando uma melhor articulação, integração e participação destas no desenvolvimento e planeamento da cidade”* (Alfredo, 1997, pp. 124-125).

Em Portugal, a requalificação do espaço público, para além de se ter concretizado no âmbito dos projetos de urbanismo comercial promovidos pelo PROCOM e pelo URBCOM, foi bastante impulsionada pelo Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS)¹⁸, criado no ano de 2000 e integrado no III QCA 2000-2006 (Carvalho M. J., 2011, p. 59). Este programa visava a melhoria da qualidade de vida nas cidades através de intervenções de índole urbanística e ambiental dividindo-se em quatro componentes:

POLIS

Componente 1 - Operações integradas de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental;

Componente 2 - Intervenções em Cidades com Áreas Classificadas como Património Mundial;

Componente 3 - Valorização Urbanística e Ambiental em Áreas de Realojamento;

Componente 4 - Medidas Complementares para Melhorar as Condições Urbanísticas e Ambientais das Cidades. (Resolução de Conselho de Ministros n.º 26/2000, p. 2107)

O programa POLIS não pretendia resolver todos os problemas ambientais e urbanísticos das cidades, mas sim ter um efeito demonstrador daquilo que poderia ser alterado e melhorado. A primeira componente era a mais ambiciosa pois consistia em grandes operações integradas, tendo sido opção do programa *“concentrar num número relativamente pequeno de cidades o investimento a realizar, dando assim dimensão às intervenções a desenvolver em cada núcleo e potenciando o seu efeito demonstrativo”*. (Pestana, Pinto-Leite, & Marques, 2009, pp. 1760-1761)

Este programa constituía-se em sociedades formadas a partir de parcerias estabelecidas entre o Governo com uma participação de 60%, através do Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, e as Câmaras Municipais com uma participação de 40% (Carvalho M. J., 2011, p. 61; Gonçalves, 2011, p. 47).

A metodologia do POLIS assentava na elaboração de um Plano Estratégico de Intervenção, após a delimitação da área de intervenção e da definição das principais estratégias a seguir. A concretização do Plano Estratégico de Intervenção ficava a cargo das sociedades criadas para o efeito, constituídas pelo Governo e pelas Câmaras Municipais, denominadas de sociedades Polis, e que tinham *“poderes excepcionais conferidos por lei”* como a expropriação e outros poderes para o ordenamento do território e urbanismo. Nos projetos de menor dimensão, em que não era justificada a criação de tais sociedades

Metodologia

18

Resolução de Conselho de Ministros n.º 26/2000 de 15 de Maio.



Fig. 108 e 109_ Projeto do Polis do Porto, Solà Morales, 2000-2004

a implementação do plano era concretizada diretamente pela autarquia. (Pestana, Pinto-Leite, & Marques, 2009, pp. 1764-1766)

Metodológica e instrumentalmente, este programa revelou-se inovador, uma vez que as intervenções dependiam da realização de PMOT, favorecendo a articulação entre diferentes planos urbanísticos, e a implementação desses planos beneficiava de apoios financeiros e administração própria, através das sociedades criadas para a execução do programa nos respetivos municípios. (Gonçalves, 2011, p. 48)

A componente 1 era a mais expressiva e envolveu 28 das 40 cidades abrangidas por este programa, 18 delas pré-definidas e 10 seleccionadas através de um concurso nacional, sendo que todos os projetos tinham “âncoras ambientais ou patrimoniais”, ou previam a requalificação de cidades médias importantes para o desenvolvimento regional (Ferreira S. B., 2007, p. 83; Pestana, Pinto-Leite, & Marques, 2009, pp. 1762-1764). Para além dos projetos que se inseriam na componente 2 como Évora e Guimarães, houve outros projetos no âmbito da componente 1 que foram direcionados para a valorização patrimonial dos núcleos históricos, como em Castelo Branco, Viana do Castelo e Vila Real.

Foi na componente 1 que se inseriu o Programa Polis na cidade do Porto, no âmbito do qual se interveio na frente marítima da cidade, prolongando o parque da cidade até ao mar, construindo uma via panorâmica de ligação a Matosinhos em viaduto para possibilitar aquela relação e dois equipamentos, um parque de estacionamento subterrâneo sob a Praça Gonçalo Zarco e o Edifício Transparente (Siza, 2000). Este projeto da autoria de Solà Morales, apesar de todas as controvérsias anteriores e posteriores à sua concretização, veio completar as intervenções que se estava a desenrolar no centro da cidade no âmbito do Porto 2001 – Capital Europeia da Cultura e das obras do Metro do Porto.

POLIS no Porto

As intervenções de requalificação do espaço público realizadas na ‘baixa’ da cidade no âmbito do Porto 2001 – Capital Europeia da Cultura, foram já abordadas no capítulo 1, por isso foquemo-nos agora nas obras decorrentes da instalação do metro do Porto. A instalação do metro pretendia ajudar a resolver, ou pelo menos a minimizar, “a caótica situação do trânsito automóvel na cidade, assim como a carência de sistemas de transporte público que servissem a área metropolitana do Porto”. Desde a década de 80 se idealizou a instalação de um metro ligeiro de superfície devido à topografia acidentada da cidade e ao seu terreno granítico. Na década de 90, com o avançar do projeto, houve a necessidade de serem introduzidos alguns troços e estações subterrâneas devido aos apertados perfis das ruas em algumas zonas da cidade, particularmente da zona mais antiga e consolidada, o centro histórico e a baixa. O projeto final, da autoria de Eduardo Souto Moura, resultou

Metro do Porto

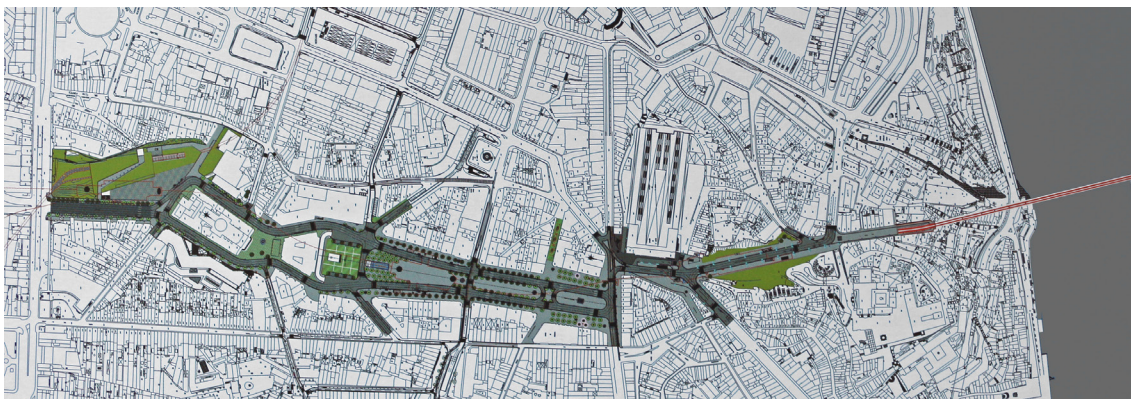


Fig. 110, 111 e 112_ Projeto do Metro do Porto, Trindade, Aliados e São Bento, Alvaro Siza, Eduardo Souto de Moura, Manuel Pedro Melo, 1997-2005; Estação de Metro de São Bento e intervenção no espaço público, Álvaro Siza

num *“percurso que se assume com um carácter misto – superfície/subterrâneo – que atribui ao Metro do Porto uma forte componente cénica sobre a cidade”* (Sousa F. S., 2013, p. 101).

Para além da mobilidade, outro aspeto muito importante, e mesmo sustentador, deste projeto foi a possibilidade de requalificar o espaço público urbano, aproveitando as zonas onde se localizariam as estações *“para fazer cidade”*. A rede do metro serviria assim para *“coser”* uma área urbana dispersa, tornando-se o espaço público o *“principal alvo”* desta intervenção (Sousa F. S., 2013, pp. 102-103).

Um projeto desta envergadura teve *“uma série de impactos urbanos de dimensões morfológicas, sociais e ambientais”* que resultaram na alteração da imagem da cidade. A instalação do metro no núcleo mais antigo da cidade *“significou ponderar e aceitar sérias consequências urbanas na estrutura e imagem da cidade”* tanto no que respeita à abertura dos canais para o metro como às operações de requalificação urbana do espaço envolvente. (Sousa F. S., 2013, pp. 102-103)

“O metro à superfície obrigou a um complexo exercício de se pensar a cidade como um todo. Para não criar feridas ou deixar cicatrizes há que projectar: Reorganizar o trânsito, melhorar os percursos pedonais, duplicar as redes, reperfilas as ruas, e arborizar avenidas há muito despidas, são apenas parte do programa. Criar novos hábitos de viver s cidade e abandonar outros são o exercício de fé de quem acreditou no Projecto.” (Teixeira, 2006, p.19, citado em Sousa F. S., 2013, p.109)

Para a requalificação do espaço público foram projetadas as estações, as ruas, as praças, os estacionamento, os acessos aos níveis subterrâneos, a instalação de mobiliário urbano, etc., todo um conjunto de ações que para além de servirem os utentes e a população da cidade, tiveram o objetivo de uniformizar todo o projeto através da arquitetura. A arquitetura através do arquiteto Eduardo Souto Moura, desempenhou um papel fundamental na coordenação das diferentes disciplinas envolvidas, uma vez que para desenvolver este projeto e para serem alcançados todos os objetivos foi necessário um trabalho multidisciplinar. (Sousa F. S., 2013, pp. 110-111)

Apesar de a linha e a estação serem subterrâneas no atravessamento da zona mais antiga da cidade, a sua existência não passa despercebida à superfície, pois foram reordenados pavimento, construídos acessos verticais para as estações e instalados sinais e placas indicativas. Todos elementos trouxeram um ar de contemporaneidade a esta zona da cidade, mas de forma respeitadora e consenciente, que para além de ter melhorado a qualidade de vida da população residente, da que ali trabalha e dos visitantes, *“trouxe uma imagem renovada à cidade”*. (Sousa F. S., 2013, pp. 110-111)

Este facto pode ser verificado na estação de metro de São Bento, a única do centro



Fig. 103, 114, 115 e 116_ Estação de Metro de São Bento; espaços exteriores

histórico, em que a intervenção de Álvaro Siza apenas traz à superfície de forma muito subtil os acessos para a estação na Praça Almeida Garrett, junto à Estação Ferroviária de São Bento e mais duas aberturas na Avenida da Ponte, e de “*forma bastante sóbria e simples*” trata o espaço público entre a estação de São Bento e a Sé do Porto. Verificou-se assim um grande respeito pelo valor patrimonial e pela imagem da cidade. (Sousa F. S., 2013, p. 117)

Domínio público e privado: Visão global e necessidade de articulação de interesses e recursos

Como já foi referido, mais do que reabilitar ou requalificar, importa revitalizar as zonas mais antigas das cidades, sendo para isso necessário reabilitar o edificado, promover a coesão social destas áreas, dinamizar as suas atividades económicas e requalificar os espaços públicos.

O espaço público nas zonas mais antigas das cidades desde a Idade Medieval que se caracteriza pelas ruas e as praças, geralmente não desenhadas e resultantes “*de um vazio aberto na estrutura urbana*”. (Lamas, 2011, pp. 152-154). Estes espaços, no centro histórico das cidades para além de se destinarem à circulação, eram também importantes para a “*actividade económica, pois é neles que se realizam feiras e mercados e acolhem o comércio ambulante*” (Salgueiro, 2005, 237 citado em Sebastião, 2010, 48) e para a reunião social, sendo assim um espaço fundamental para a vida quotidiana. Por este motivo importa devolver aos espaços públicos a vivacidade de outros tempos através da sua requalificação e do melhoramento das infraestruturas urbanas e da mobilidade nestas zonas. Estas intervenções têm consequências positivas no ambiente urbano, e ajudam a incentivar a reabilitação dos espaços privados, a dinamizar as atividades terciárias e comerciais e a promover espaços de convívio coesos socialmente.

Espaço público na Idade Medieval

Para desenvolver a visão global que se pretende que a revitalização urbana tenha, é necessário integrar questões de diferentes naturezas. Já referimos a importância das políticas de planeamento urbano integrarem a reabilitação urbana e a necessidade desta integrar dimensões culturais de salvaguarda do património, habitacionais e de coesão social, económicas e urbanas. Agora importa referir a importância de integrar também parceiros e recursos, para ser possível reabilitar e revitalizar. A revitalização urbana baseia-se assim numa “*visão global, actuando de forma integrada e concentrando um grande número de domínios e dimensões de intervenção*”, e a sua concretização só se torna possível se se coordenarem os recursos, públicos e privados, existentes e potenciais, tornando se fundamental a colaboração de todos os investidores, também estes públicos e privados. (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas, 2006, p. 21)

Visão global



Fig. 117_ Departamento de arquitetura da Universidade de Évora, Inês Lobo

As operações de reabilitação urbana *“intervêm em territórios em larga medida de propriedade ou de uso de uma miríade alargada de actores privados – proprietários do solo, das casas, inquilinos, trabalhadores da área, etc., cuja adesão é indispensável”* (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas, 2006, p. 25). Assim é fundamental concentrar todos estes esforços através de parcerias que envolvam o município, as associações empresariais, os residentes, os comerciantes, os proprietários, os empresários, etc. Para isto, é necessário *“consensualizar posições, concertar formas de atuação comuns e promover acções conjuntas”* (Barreta, 2004, p. 16) de forma a conciliar interesses contraditórios para responder às necessidades da cidade e devolver vida às zonas mais antigas da cidade, à semelhança dos que aconteceu com os programas URBCOM e PROCOM mas com uma dimensão mais abrangente.

Concluimos assim que a participação dos privados é fundamental para os processos de reabilitação, uma vez que o espaço da cidade não é propriedade do Governo, apenas é por ele regulado, e este não poderia expropriar toda a cidade ou a totalidade das áreas a reabilitar. Por sua vez, o Estado, para além de intervir no domínio público, tem que reforçar o seu papel regulador principalmente no que respeita à combinação dos diferentes atores que participam nos processos de reabilitação, à convergência e coordenação de ações governamentais setoriais e na articulação de diferentes escalas de intervenção. (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas, 2006, p. 25)

Boas práticas: Responsabilidade distribuída e espaço público

Regressemos agora aos exemplos de Évora e Guimarães.

Como verificamos no capítulo 2 os proprietários eborenses sempre foram os principais responsáveis pela reabilitação das suas habitações, tendo o município, através do Núcleo do Centro Histórico, tido um papel bastante importante não só na divulgação dos programas de financiamento promovidos pelo Governo Central, e no apoio à elaboração das respetivas candidaturas, mas também na promoção de outros programas e medidas de âmbito municipal como o Programa Municipal de Reabilitação de Fogos, Casa Caiada, o Protocolo entre a Câmara e a Caixa Geral de Depósito, entre outros. Também no que se refere à modernização comercial, como foi analisado no capítulo 3, o município fez o melhor proveito do financiamento proveniente do programa PROCOM desenvolvendo projetos de urbanismo comercial, que integrou a vertente de requalificação do espaço público e conseguiu uma adesão razoável por parte dos empresários. É de destacar também o trabalho que desenvolveu com outras entidades públicas como a Universidade de Évora para a instalação dos seus serviços e residências universitárias em edifícios existentes situados no núcleo histórico. É exemplo desta situação a instalação do Departamentos de Artes Visuais e de Arquitetura na antiga

Évora



Fig. 118 e 119_ Espaço verde envolvente da mularalha, Programa POLIS, Évora, Arq. Paisagista Caldeira Cabral

Fábrica dos Leões, com o projeto de reconversão da autoria da arquiteta Inês Lobo, que para além de reabilitar o edificado existente substituiu os antigos anexos por um novo edifício.

No que respeita ao seu espaço público, para além da requalificação no âmbito do programa PROCOM, importa destacar o Plano de Circulação e Transportes elaborado em 1980 paralelamente com o Programa de Recuperação do Centro Histórico de Évora (PRCHE), ambos com o objetivo de proteger e recuperar o núcleo mais antiga da cidade (Simplício, 2009, p. 8). O Plano de Circulação e Transportes pretendia resolver os problemas de mobilidade no centro da cidade tendo em vista a salvaguarda do património e o peão como figura central, através das seguintes medidas: (Guerreiro, 1991, pp. 44-45)

- a) Facilitar o acesso ao centro da cidade removendo desta zona equipamentos mais pesados como o terminal rodoviário e o entreposto comercial e da melhoria da rede de transportes públicos.
- b) Eliminar os conflitos existentes entre o peão e o automóvel reordenando o trânsito, condicionando o acesso automóvel a determinadas áreas e beneficiando os passeios.
- c) Facilitar e melhorar o funcionamento dos serviços básicos da cidade através da recolha de lixo noturna, pontos estratégico para cargas/descargas e de vias próprias para os transportes públicos.
- d) Favorecer o eixo comercial criando zonas pedonais e requalificando a Praça do Giraldo tendo em vista a beneficiação do peão.
- e) Criar espaços livres para usos diversificados como esplanadas, quiosques e atividades recreativas.
- f) Salvaguardar o património arquitetónico reduzindo o tráfego e o estacionamento na envolvente dos monumentos mais importante como o Templo Romano.
- g) Minimizar a carência de estacionamento tornando o estacionamento nas zonas centrais de curta duração através da introdução de parquímetros e construindo parques de estacionamento gratuitos na periferia.

No âmbito do programa Polis o espaço público envolvente à muralha foi intervencionado entre as Portas do Raimundo e de Avis, com um projeto da autoria do arquiteto paisagista Caldeira Cabral. O projeto previa valorizar o núcleo mais antigo da cidade através de uma componente ambiental, tendo assim criado uma faixa ajardinada com percursos pedonais na envolvente imediata da muralha. (Parque Expo 98 - Gabinete Coordenador do Programa POLIS, 2007, p. 23)

POLIS



Fig. 120 e 121_ Largo da Câmara e Largo Condessa do Juncal, Fernando Távora | Guimarães

Assim, podemos afirmar que este município e o Núcleo do Centro Histórico conseguiram tirar o melhor proveito de todas as oportunidades que surgem para a reabilitação e revitalização do seu núcleo histórico, para além de conciliar e articular de forma exemplar as diferentes iniciativas e respetivos intervenientes, assim como tomar iniciativas de parceria com outras instituições públicas e com instituições bancárias

O município de Guimarães, através do GTL, à semelhança de Évora também não substituiu os privados no seu dever de reabilitarem os seus imóveis, prestando-lhes no entanto acompanhamento ao longo de todo o processo e assistência técnica que ia desde a resolução de pequenas obras à elaboração de projetos alternativos a outros indeferidos. Este GTL apoiava também os proprietários nas candidaturas aos programas de financiamento promovidos pelo Governo Central de maneira a não desperdiçar nenhuma oportunidade. Através desta gestão financeira e jogando com a capacidade dos proprietários e arrendatários, o GTL foi reabilitando as habitações, edifício e edifício.

Guimarães

(Aguiar, 2000, pp. 3-4, 9-11)

O financiamento do GTL destinava-se assim à requalificação dos espaços públicos, equipamentos e infraestruturas, esperando que estas ações potenciasssem o interesse do investimento privado, o que acabou por se verificar (Aguiar, 2000, pp. 3, 8). Assim foram intervencionadas as ruas Gravador Molarinho, Dr. Avelino Germano, Nuno Álvares Pereira, Tulha e Escadinhas da Alameda, bem como a praça de S. Tiago e os largos da Câmara, da Condessa do Juncal e João Franco, estes com projetos de Fernando Távora, assessor do GTL entre 1981-1989 (Rodrigues B. F., 2012, p. 135). Este arquiteto pretendia criar um sistema de praças que requalificassem a estrutura física e social da cidade, em articulação com o plano de urbanização que propunha densificar o espaço urbano.

GTL e a atuação no espaço público

Em Guimarães é também de destacar a nomeação para Capital Europeia da Cultura em 2012, que à semelhança do que tinha acontecido no Porto, levou à requalificação do espaço público e à construção e reabilitação de equipamentos culturais, como a Plataforma das Artes e da Criatividade do Pitágoras Group e a Casa da Memória dos arquitetos Miguel P. Guedes de Carvalho e José Carlos Melo Dias, sendo a maioria destas intervenções localizadas no centro da cidade. De entre as intervenções no espaço público destaco a Requalificação do Toural, Alameda e Rua de Santo António e da Zona de Couros. A primeira sob o projeto da arquiteta Maria Manuel Oliveira, trata-se da requalificação de um espaço nobre da cidade que envolve o núcleo histórico e alberga uma grande diversidade de funções, a segunda uma antiga zona fabril de produção de curos que integrava também um conjunto de habitações dos antigos operários. A intervenção realizada na primeira zona centrou-se na requalificação do espaço público

Capital Europeia da Cultura 2012



Fig. 122, 123 e 124_ Largo do Toural e Jardim da Alameda, Maria Manuel Oliveira | Guimarães

através da sua repavimentação, da instalação de mobiliário urbana, da reestruturação do trânsito, do alargamento dos passeios e da requalificação do Jardim Público da Alameda. A segunda intervenção para além de prever a requalificação do espaço público, procedeu à realização do projeto CampUrbis, “que propõe a reafirmação da importância industrial, que outrora este local teve, através da implantação de unidades de investigação e de progressão tecnológica, associadas à Universidade do Minho”, que em conjunto com ações anteriores de reconversão de algumas unidades fabris em equipamentos sociais como Jardim Infância, Biblioteca, Centro de Dia, *Cyber Centro* e o Centro Cultural de Vila Flor, trouxe uma nova dinâmica a esta zona. (Faria, 2014, pp. 22-28)

Assim verificamos que à semelhança de Évora, também Guimarães conseguiu aproveitar da melhor forma os financiamentos que lhe chegaram e conseguiu coordenar e articular os diferentes atores e respetivos investimentos públicos e privados para aos poucos ir revitalizando a cidade.

CASO DE ESTUDO

Legislação atual: Atores públicos e privados e o processo de reabilitação urbana

Analisemos agora como a legislação que deu origem às SRU até à atual legislação, encara os diferentes atores envolvidos nos processos de reabilitação urbana, as responsabilidades que atribui a cada um e de que maneira prevê a sua atuação.

O Decreto-Lei n.º 104/2004 atribui a responsabilidade pelos procedimentos de reabilitação urbana a cada município, tendo estes a possibilidade de criar um instrumento empresarial para promover e gerir as operações de reabilitação urbana, aos quais se dá o nome de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU). Este documento não desresponsabiliza os proprietários, sendo a responsabilidade da reabilitação dos imóveis destes e de outros titulares de direitos sobre os imóveis, como os arrendatários. As SRU tinham assim o dever de apoiar os proprietários na preparação e execução das operações de reabilitação e de informar os proprietários e arrendatários sobre os seus direitos e deveres no processo de reabilitação e sobre apoios financeiros ou benefícios de crédito disponíveis, funcionando como medidor da reabilitação urbana. Como já foi referido este decreto era muito focado na reabilitação do edificado, não abordando a questão do espaço público. (Decreto-Lei n.º 104/2004, pp. 2920-2921, 2923-2924)

Segundo esta legislação, o processo de reabilitação iniciava-se quando a SRU

Responsabilização
do município

Processo de
reabilitação

delimita as UI dentro da sua zona de intervenção, que correspondiam a quarteirões, pátios ou ruas e a edifícios em casos excepcionais. Para cada UI correspondia um documento estratégico elaborado pela SRU ou que podia decorrer da apresentação de propostas por parte dos proprietários, diretamente ou através de um promotor, ou de outras entidades privadas se a PVSURU abrisse concurso. (Decreto-Lei n.º 104/2004, p. 2924)

O documento estratégico era aprovado depois de disponibilizado a todos os interessados para que estes pudessem apresentar sugestões e críticas durante um determinado prazo. Depois de aprovado o documento estratégico a SRU procedia à notificação dos proprietários sobre a sua obrigação de reabilitarem os seus edifícios e iniciava os processos de expropriação dos imóveis para os quais tal situação estivesse prevista no referido documento. (Decreto-Lei n.º 104/2004, p. 2924)

Depois de notificados, os proprietários ou assumiam diretamente a reabilitação dos seus imóveis estabelecendo os prazos de execução com a SRU, ou podiam celebrar um acordo com a SRU encarregando-a de realizar as obras de reabilitação nos seus imóveis mas assumindo os custos destas mais uma comissão de gestão a cobrar pela SRU. Na falta de um dos acordos referidos, a SRU procedia à expropriação e à toma de posse administrativa do imóvel, tendo os proprietários e arrendatários direito de preferência sobre os imóveis depois de reabilitados. (Decreto-Lei n.º 104/2004, p. 2925)

Modelos de execução

Para a reabilitação dos imóveis a cargo da SRU existiam duas possibilidades para a sua execução, ou direta por parte da SRU ou através um contrato de reabilitação com um parceiro privado selecionado através de um concurso público, ficando este parceiro responsável pela reabilitação de uma ou mais UI, ou de parte delas. Este contrato continha as seguintes cláusulas: a transferência dos direitos de venda ou mesmo a aquisição dos direitos de propriedade por parte do parceiro privado após a reabilitação dos imóveis, prazos de execução, modos de pagamento, a aquisição dos imóveis a ser reabilitados sempre que for possível faze-lo de forma amigável e o dever de chegar a acordo com os proprietários sempre que estes estejam interessados em reabilitar os respetivos imóveis. (Decreto-Lei n.º 104/2004, p. 2928)

O RJERU foi substituído pelo RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009), que assumiu uma visão mais ampla da reabilitação urbana, e pretendia corrigir alguns lapsos do regime anterior assumindo alguns desafios, dos quais destaco dois. O primeiro é a articulação do dever dos privados em reabilitar o edificado com a responsabilidade pública de requalificar o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas urbanas, o segundo, a garantia da complementaridade e cooperação de todos os intervenientes para realizar operações integradas de reabilitação nas ARU, onde os apoios fiscais e financeiros são

Domínio público

intensificados. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7956)

Uma vez que se pretendia uma maior intervenção por parte dos municípios, este regime excluiu a reabilitação urbana dos seus limites de endividamento para os capacitar de uma maior possibilidade de atuação. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7956)

O Decreto n.º 307/2009 incutia à reabilitação urbana não só o objetivo de reabilitar o edificado degradado ou funcionalmente inadequado, como acontecia no decreto anterior, mas também de reabilitar e regenerar as áreas urbanas degradadas ou em degradação melhorando as suas condições de habitabilidade e funcionalidade, modernizar as infraestruturas urbanas e requalificar espaços verdes, espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva, promovendo a melhoria da mobilidade e das acessibilidades. Dessa forma, os proprietários e/ou os arrendatários continuaram responsáveis por promover e suportar financeiramente a reabilitação dos seus imóveis e os municípios de assegurar a requalificação do domínio público e a reabilitação de imóveis quando os privados não o fizessem ou não pudessem. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7959)

À entidade gestora do processo cabia então coordenar o envolvimento de todos os intervenientes, articulando e compatibilizando as ações públicas entre si e estas com as de iniciativa privada. Para este efeito deviam ser incentivados novos modelos de execução baseados na contratualização através de contratos de concessão ou de reabilitação urbana. A entidade gestora era assim a entidade responsável por coordenar todo o processo de reabilitação, podendo esta ser o próprio município ou uma empresa do setor empresarial local, que se tivesse como objeto social exclusivo a gestão de ORU designava-se de SRU. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7959-7960)

Entidade gestora

Segundo este decreto o processo de reabilitação iniciava-se quando o município delimitava a Área de Reabilitação Urbana (ARU) em instrumento próprio ou através da aprovação de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU). A cada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que pode ser simples ou sistemática. (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7959)

Processo

As 'ORU simples' consistiam em operações de reabilitação do edificado a ser realizadas pelos proprietários, enquanto que as 'ORU sistemáticas' iam além do edificado, sendo direcionadas também para a requalificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, ou seja para a requalificação do espaço público. As 'ORU sistemáticas' deviam assim ser promovidas pela SRU e deveriam estar associadas a programas de investimento público. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7959, 7963-7964)

No âmbito das 'ORU sistemáticas' podiam ser definidas UI pela entidade gestora. Estas unidades delimitam o espaço físico de cada intervenção, podendo corresponder à

totalidade ou a parte da ARU, ou mesma a um único edifício em casos particulares de interesse público, mas devem garantir um conjunto harmonioso e coerente, assim como a justa repartição de benefícios e encargos dos proprietários envolvidos. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7959, 7964-7965)

Para Dulce Lopes (2010, p. 59), o momento da delimitação das UI seria o ideal para a definição do tipo de ORU e não quando se delimita a ARU, pois segundo a autora é menosprezada a importância desta opção, uma vez que *“parece ser um dado adquirido e não o resultado das dinâmicas de contratualização e de conformação dos privados com a estratégia ou com o programa estratégico da reabilitação urbana definidos”*.

Depois destes procedimentos passava-se à execução das operações, estando agora mais modelos de execução disponíveis. Desta forma, quando os proprietários tomavam a iniciativa de reabilitarem os seus imóveis podiam fazê-lo diretamente com o apoio da SRU ou através da modalidade de administração conjunta. Por sua vez, quando as operações de reabilitação partem da iniciativa da SRU, esta pode executá-la diretamente ou pode recorrer à modalidade de administração conjunta com os proprietários. Em caso de ‘ORU sistemática’ a SRU pode ainda estabelecer parcerias com entidades públicas ou privadas no âmbito das UI, através da concessão da reabilitação ou de contratos de reabilitação urbana. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7960 e 7966)

Modelos de
execução

Para fazer todo o processo se desencadear a SRU pode impôr aos proprietários a obrigação de estes reabilitarem os seus imóveis e o prazo para a conclusão da intervenção. Se os proprietários não cumprissem a obrigação ou os prazos estabelecidos, a SRU podia tomar a posse administrativa do imóvel e proceder às obras de reabilitação, e caso se tratasse de uma ‘ORU sistemática’ podia ainda obrigar os proprietários a vender os seus imóveis em hasta pública ou recorrer à expropriação. Depois de a SRU proceder às obras coercivas, os proprietários tinham um prazo de quatro meses para pagarem integralmente à SRU as despesas resultantes das obras de reabilitação, podendo em alternativa dar de arrendamento o seu imóvel para o ressarcimento de tais despesas. Caso isto não acontecesse a SRU podia proceder ao arrendamento forçado, através de concurso público, tendo o proprietário o direito de se opor e requerer a venda forçada ou a expropriação do imóvel. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7968-7971)

Para a concretização das ORU é necessário financiamento, assim para além de poderem ser constituídos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) para a execução das operações, nos quais a SRU pode participar, este documento prevê um conjunto de instrumentos públicos de apoio financeiros e incentivos fiscais às ORU. (Correia, 2010, p. 114)

Financiamento

A legislação que atualmente se encontra em vigor é a Lei n.º 32/2012 que veio atualizar o Decreto-Lei analisado anteriormente. Esta nova legislação não alterou os intervenientes nos processos de reabilitação e respetivas responsabilidades, mas verificaram-se algumas alterações nos procedimentos dos processos de reabilitação urbana e de alguns instrumentos disponíveis para a SRU ‘incentivar’ os proprietários a cumprir o seu dever de reabilitar os seus imóveis.

Desta forma, a delimitação das ARU e a aprovação das ORU passam a ser dois procedimentos distintos mas que podem ocorrer em simultâneo (Lei n.º 32/2012, p. 4453). Depois dos procedimentos iniciais e da delimitação de UI no âmbito das ‘ORU sistemáticas’, os modelos de execução disponíveis para os proprietários e para as SRU mantêm-se, mas sofrem alteração alguns instrumentos que permitem às SRU realizar as intervenções para a reabilitação dos imóveis. Assim a obrigação de reabilitar os imóveis e consequentemente as obras coercivas apenas podem ser aplicadas em edifícios ou frações aos quais tenham sido atribuídos os níveis um ou dois relativos ao estado de conservação (Lei n.º 32/2012, p. 4455). Relativamente ao arrendamento forçado, os proprietários já não têm a possibilidade de se opor e requerer a expropriação ou a venda forçada dos imóveis, para o ressarcimento das despesas resultantes das obras coercivas levadas a cabo pelas SRU. (Lei n.º 32/2012, p. 4455)

Concluimos assim que a legislação nacional que enquadra a reabilitação urbana foi evoluindo no sentido de responsabilizar os proprietários pela reabilitação dos seus imóveis e os municípios pela requalificação dos espaços públicos, dos equipamentos e infraestruturas urbanas, de forma às intervenções nos diferentes domínios se completarem. Ao Governo central cabe assim o papel regulador e o apoio financeiro das operações.

Percebemos também que para incentivar/obrigar os proprietários a cumprirem o seu dever de reabilitar foram surgindo vários instrumentos de política urbanística em alternativa à expropriação, que acarreta grandes encargos financeiros para o setor público e implica a mudança de propriedade dos imóveis. No entanto, tendo em conta que na sua maioria as ARU são alvo de ‘ORU sistemáticas’, uma vez que se pretende também intervir no espaço público, quando os proprietários não chegam a acordo com a SRU o instrumento urbanístico que acaba por se tornar mais vantajoso para a SRU é a expropriação, porque para além de ser um processo mais rápido que a venda forçada, dá garantias do retorno mais rápido do investimento realizado do que o aluguer forçado na consequência de obras coercivas. A expropriação permite também à SRU arranjar mais facilmente outros investidores privados que se responsabilizem pelas intervenções

necessárias em troca dos direitos de comercialização dos imóveis ou mesmo dos direitos de propriedade. Assim verificamos que apesar de serem disponibilizadas alternativas à expropriação, esta continua a ser o instrumento mais vantajoso quando há falta de acordo com os proprietários, o que leva à substituição destes e dos inquilinos, ou seja da população residente. Tal facto foi confirmado pela PVSRU, que durante o estágio nesta entidade foi referido que de facto o instrumento mais utilizado e mais vantajoso em caso de falta de acordo com os proprietários era a expropriação.

Para além destes instrumentos foram aplicados também incentivos fiscais e apoios financeiros, não sendo, no entanto suficientes para incentivar os proprietários a investirem nos seus imóveis, principalmente depois de revogada a maioria dos programas estatais de apoio direccionados à reabilitação de habitações, como o RECRUA, RECRIPH, SOLARH, REHABITA e PROHABITA. Problema que a legislação tenta resolver com a possibilidade das SRU celebrarem parcerias com outras entidades privadas, nos quais estas se responsabilizam pelos processos de reabilitação de uma ou mais UI, o que nos leva novamente ao tema da expropriação e da gentrificação da população residente.

Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: A atuação no espaço público

Na sua página eletrónica, a PVSRU apresenta-se como a responsável por promover a reabilitação urbana da ACRRU da cidade do Porto, cabendo-lhe

Missão

“o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.” (Porto Vivo SRU (d))

Assim percebemos que os responsáveis pela reabilitação do edificado são os proprietários ou eventuais investidores privados e o domínio público fica a cargo da PVSRU e da CMP.

Qualificação do domínio público e do ambiente urbano

No *Masterplan* analisamos que um dos vetores de desenvolvimento proposto é exatamente a “*qualificação do domínio público*”, que se divide em três vertentes, nas infraestruturas, nos espaços públicos urbanos e na mobilidade. Para a primeira vertente prevê-se a modernização das infraestruturas, principalmente nas redes de drenagem de águas pluviais e residuais e no abastecimento de gás natural. (Porto Vivo SRU, 2005, p. 17)

Relativamente ao espaço público, o *Masterplan* aponta a necessidade de serem requalificados aqueles em pior estado de conservação e de responder às carências de espaços de apoio a atividades lúdicas, principalmente destinados a crianças e jovens. É apontada também a necessidade de o espaço público corresponder às alterações previstas

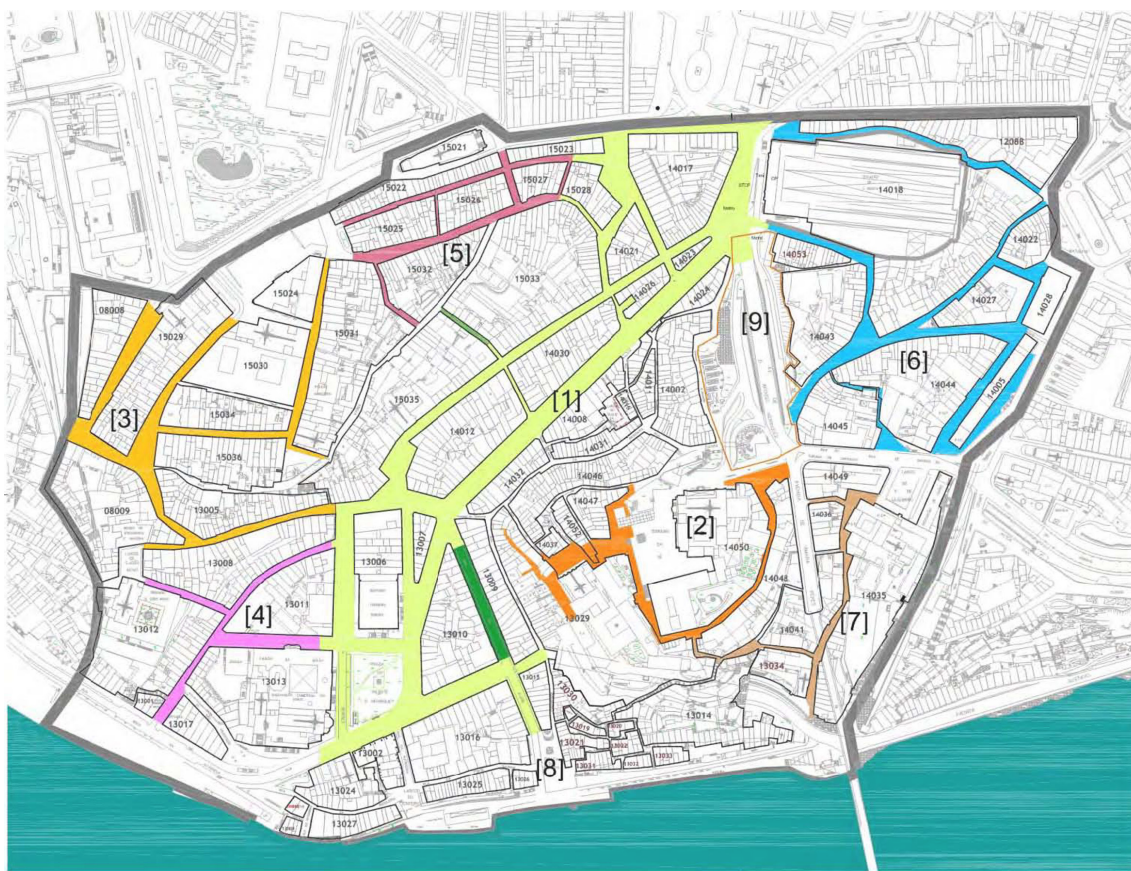


Fig. 125_ Programação das intervenções no espaço público na ARU do Centro Histórico do Porto

para o comércio, o turismo e os negócios, definindo “*uma rede de largos e praças dedicadas às feiras e mercados temáticos de acontecimento regular, estimulando novos eixos de circulação e favorecendo novas indústrias, turismo e comércios*”. Por último a PVSRU traça também o objetivo de melhorar o ambiente urbano, alcançável com:

“A arborização das ruas, a retirada gradual do estacionamento à superfície, a reformulação dos espaços de representação (e re-atribuição de sentido), a definição de pontos de pausa e dissuasores da circulação viária, a criação de atravessamentos nos quarteirões (facultando ligações transversais entre ruas e vencendo diferenças de cota) e a abertura de interiores de quarteirão para espaço público ou de uso público, mas de regulação privada.” (Porto Vivo SRU, 2005, p. 17)

Ao nível da mobilidade, este documento aponta a necessidade de reforçar os transportes públicos através da construção de uma nova linha de metro nascente/poente que ligue o Campo 24 de Agosto ao Campo Alegre e da reativação da linha do elétrico. Também no campo da mobilidade a PVSRU lança o objetivo de reduzir o tráfego automóvel favorecendo as deslocações pedestres e através de meios alternativos de locomoção e da redução de estacionamentos na via pública. No entanto, em simultâneo propõe o aumento da oferta de estacionamento para os residentes em toda a ZIP, e a criação de novos estacionamentos na área norte e este da ZIP.

Melhorar a mobilidade

No *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial* o primeiro eixo estratégico que é direcionado para a “*Protecção, Preservação, Restauro e Valorização do Património*”, para além da reabilitação do património edificado, tem também o objetivo de “*Manter, valorizar e requalificar o espaço público*” e “*Melhorar a mobilidade, conforto e segurança dos utilizadores*”. O primeiro objetivo prevê assim a melhoria do ambiente urbano e da imagem da cidade, a requalificação e manutenção das ruas, largos e praças, respeitando os materiais existentes e promovendo a acessibilidade a cidadão com mobilidade reduzida e a valorização dos espaços verdes e jardins. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, pp. 156,177-184, 232)

Manter, valorizar e requalificar

Para o segundo objetivo é proposta a implantação de um Plano de Mobilidade que prevê a reestruturação do trânsito no centro histórico do Porto e a criação de um trajeto pedonal que ligue a Avenida dos Aliados à Ribeira através da Rua das Flores. Assim é proposta a criação de parques de estacionamento para servir a zona através de um túnel subterrâneo (proposta entretanto não aprovada) e da criação de estacionamento na plataforma da Alfândega e na Avenida da Ponte. É proposta também a instalação de escadas mecânicas para vencer diferenças de cotas de forma mais confortável e incentivando a deslocação pedonal. (CMP; Porto Vivo SRU, 2010, pp. 185-192, 232)

Plano de Mobilidade

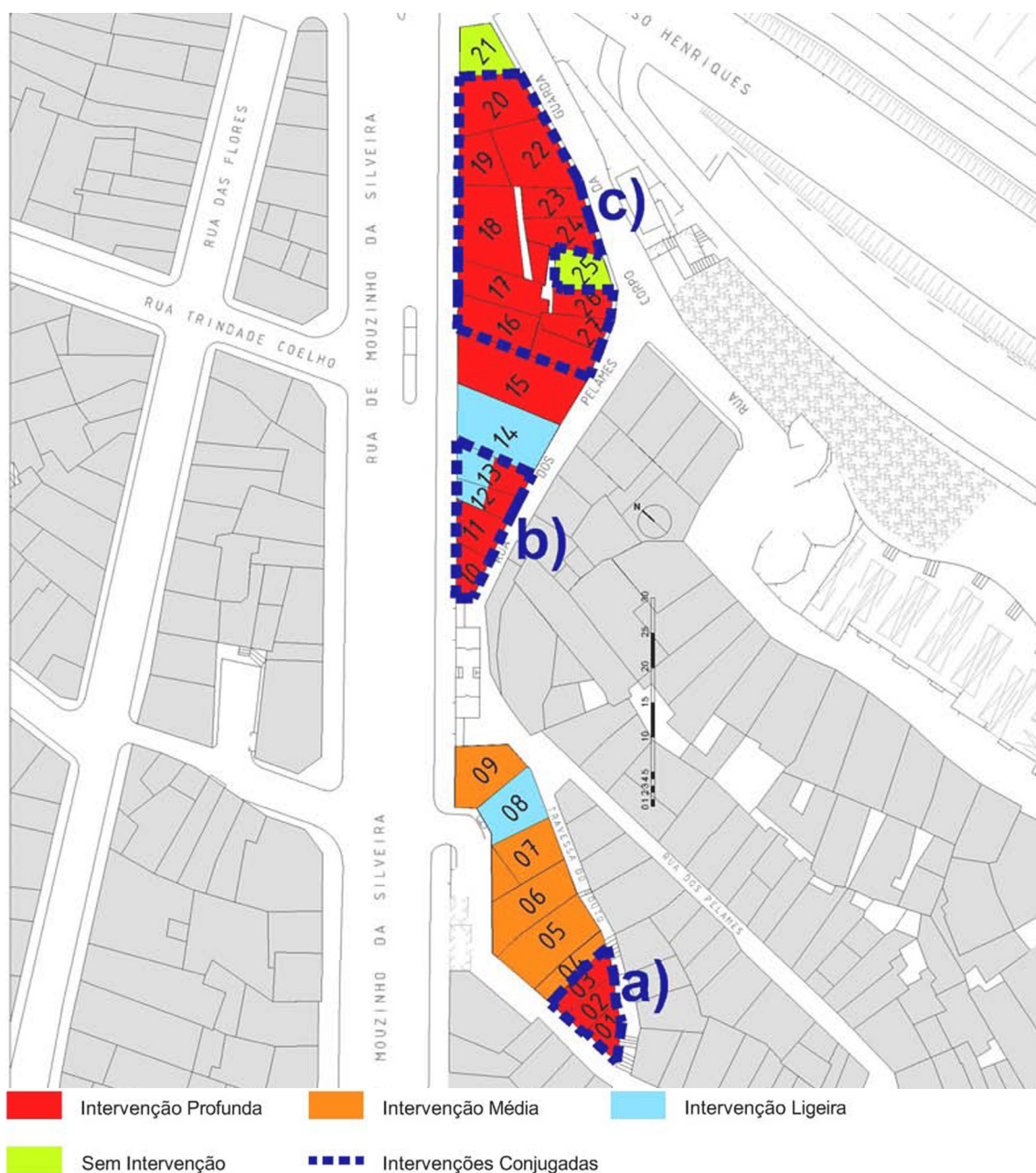


Fig. 126 e 127_ Programação das intervenções para a UI do Corpo da Guarda e fotografia posterior

Posteriormente, o documento que delimita a ARU do Centro Histórico do Porto a PVSRU faz uma análise sobre o espaço público destacando a importância da Rua Mouzinho da Silveira e da Rua das Flores por fazerem a ligação direta entre a cota alta da Praça Almeida Garrett/Praça da Liberdade e a Ribeira, e principalmente da primeira rua por constituir um eixo estruturante do tráfego automóvel. Relativamente aos restantes espaços públicos estes caracterizam-se por ruas estreitas e pequenos largos e praças, sendo a zona da Sé e da Ribeira/Barredo as que sofreram modernização dos seus espaços livres mais recentemente no âmbito das operações do CRUARB, contrariamente às áreas dos Caldeireiros, Belomonte, Taipas e Cimo de Vila e Rua das Flores que se encontram em pior estado de conservação. (Porto Vivo SRU, 2012a, pp. 23-24)

Assim a PVSRU neste documento definiu um programa para intervir nos espaços públicos de forma a estas ações serem estruturantes do processo de reabilitação guiando e estimulando o investimento privado no edificado, e assumindo o princípio que a intervenção pública no domínio privado apenas acontecerá em situações excecionais. (Porto Vivo SRU, 2012a, pp. 80, 83-87)

Quando são elaborados os documentos estratégicos para as diferentes UI, que correspondem a bairros, percebemos que não existe uma análise para perceber quais seriam os proprietários interessados em tomar a iniciativa de reabilitar os seus imóveis e aqueles que não querem ou não têm capacidade para o fazer, antes de serem definidas as operações a realizar. Assim a PVSRU define as operações e a sua tipologia, conjugada ou isolada, não com base na vontade e capacidade dos proprietários. Relativamente ao espaço público, percebemos que no início este era abrangido pelas unidades de intervenção, mas desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 307/2009 a PVSRU elaborou planos mais abrangentes ao nível de suboperações no âmbito da ARU do Centro Histórico do Porto que têm como objeto o espaço público.

Análise dos resultados: Diferentes parcerias, diferentes resultados

À semelhança do que aconteceu no capítulo anterior, para analisar a atuação da PVSRU no que diz respeito aos diferentes agentes intervenientes nos domínios público e privado, vamos começar por analisar as UI do bairro da Cardosas e do Corpo da Guarda e posteriormente vamos estudar duas suboperações de âmbito mais alargado, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2.

Relativamente às UI das Cardosas e do Corpo da Guarda, assim como na maioria das outras já aprovadas, percebemos que o seu principal objetivo é a reabilitação do edificado, que é maioritariamente de propriedade privada. Assim depois de uma análise

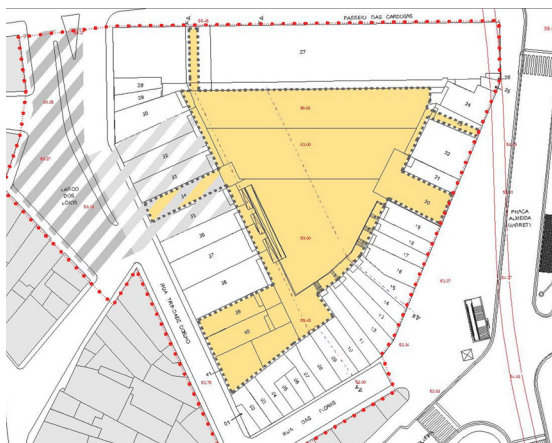


Fig. 128_ Intervenção Interior da UI das Cardosas, 1:2000

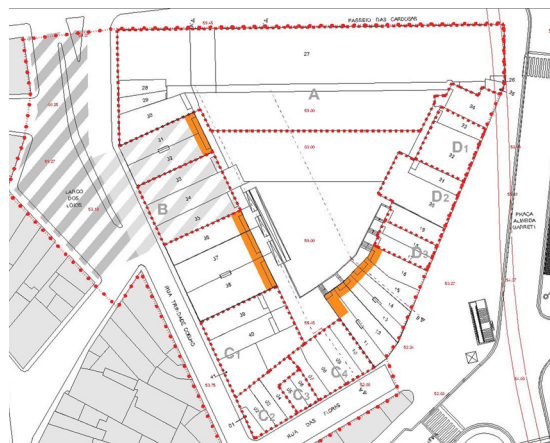


Fig. 129_ Inter. Periféricas da UI das Cardosas, 1:2000



Fig. 130_ Interior do quarteirão das Cardosas

aos edifícios dos respetivos quarteirões quanto ao estado de degradação, ocupação e usos, a PVSURU elabora uma estratégia de intervenção em que determina os usos e a profundidade das intervenções em cada edifício, organizando os trabalhos em diferentes operações conjugadas ou isoladas.

Na UI do Corpo da Guarda é prevista a reabilitação de 25 dos 27 edifícios que compõem o quarteirão e para a sua operacionalização propõem três intervenções conjugadas, as operações A, B e C, envolvendo três, quatro e 10 edifícios respetivamente, sendo os restantes edifícios intervencionados isoladamente pelos proprietários (Porto Vivo SRU, 2007a, pp. 21-21). A intervenção C era a que envolvia um maior número de edifícios, sendo que dois pertenciam à PVSURU, três ao município e os restantes eram propriedade privada (Porto Vivo SRU, 2007a, p. 9). Esta operação já se encontra concluída e a sua execução procedeu-se através de uma parceria entre todos os proprietários e um parceiro privado responsável por realiza-la, atuando a PVSURU como mediadora (Porto Vivo SRU, 2012b, p. 70). O projeto de arquitetura é da autoria de Hélder Colmonero.

Corpo da Guarda

Para a reabilitação das UI das Cardosas, dividiu-se a operação em duas intervenções, a Intervenção Interior que corresponde às operações a realizar no interior do quarteirão, o parque de estacionamento, o novo espaço privado de uso público e os respetivos acessos, e a Intervenção Periférica dividida em quatro suboperações, A, B, C (C1, C2, C3 e C4) e D (D1, D2 e D3) que preveem a reabilitação das respetivas parcelas de forma conjugada. Para os edifícios não incluídos nestas operações são previstas intervenções isoladas e intervenções conjugadas opcionais das parcelas 11/12, 13/14 e 37/38. (Porto Vivo SRU, 2007b, pp. 47-52)

Cardosas

A execução desta mega operação decorreu de forma diferente do que tinha acontecido no Corpo da Guarda uma vez que envolveu um grande número de expropriações tanto para possibilitar as operações no interior do quarteirão como para possibilitar as intervenções conjugadas de edifícios. Ao longo do processo, saíram diversas notícias nos meios de comunicação social a dar conta do descontentamento dos proprietários face a tais expropriações, havendo mesmo alguns que teriam interesse em participar do processo de reabilitação intervencionando os seus edifícios, mas tal oportunidade não lhes foi concedida (Freitas, 2007; Magalhães, 2015; Paulo, 2007). Esta situação seria evitada se a PVSURU definisse as operações de acordo com um levantamento dos proprietários interessados em participar e das suas capacidades de investimento, à semelhança do que aconteceu em Guimarães.

Desta forma, tais operações foram executadas a partir de contratos com outros investidores privados, o Grupo Intercontinental para a realização da suboperação A,

que corresponde á reconversão do Palácio das Cardosas e dos edifícios contíguos num hotel de luxo, e a empresa Lucios para a execução de outras suboperações envolvendo um total de 18 parcelas e a intervenção do interior do quarteirão, ficando esta com os proventos da venda do estacionamento e dividindo com a PVSURU em partes iguais o lucro da venda das áreas comerciais e residenciais. O projeto para as intervenções da empresa Lúcius é da autoria do atelier FA-Arquitectos. Os restantes edifícios ficaram a cargo dos respetivos proprietários. (Porto Vivo SRU, 2010b, p. 72; Porto Vivo SRU, 2013, p. 77)

Podemos concluir que este tipo de operação para além de acarretar grandes custos, resulta numa mudança de propriedade de ‘pedaços de cidade’ que deixam de pertencer aos proprietários para passarem a ser propriedade da PVSURU ou dos parceiros privados, e para serem vendidos posteriormente. Em última análise a intervenção das Cardosas tirou aos proprietários a responsabilidade e o dever de estes reabilitarem os seus imóveis passando-a para outros investidores privados, tendo em vista a obtenção de lucro por ambas as partes, a PVSURU e o referido parceiro, com a venda posterior dos imóveis.

Passemos agora aos projetos de maior abrangência, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2. Estes projetos surgem no âmbito do programa Parcerias para a Regeneração Urbana promovido pela Política de Cidades POLIS XXI. Desta forma, e como já foi referido, estes projetos baseiam-se em parcerias entre a PVSUR, a CMP e outras entidades privadas como empresas, associações ou instituições para promover a reabilitação de uma determinada área.

Parcerias para a
Regeneração Urbana

Já analisamos diferentes operações no âmbito destes dois programas relacionados com questões habitacionais, sociais e económicas. Vamos analisar agora as operações direcionadas para o espaço público dos dois programas.

A operação Qualificação do Espaço Público do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 para além da requalificação dos espaços livres urbanos, previu a modernização das infraestruturas urbanas e a melhoria do ambiente urbano, terminando a ação iniciada pelo CRUARB no âmbito do Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé, que tinha requalificado grande partes das artérias desta zona através da sua pavimentação e modernização. Assim, a operação em questão, a cargo da CMP, foi composta pela requalificação da Rua de D. Hugo e do Largo do Colégio, salvaguardando a sua imagem através de uma intervenção pouco intrusiva. (Porto Vivo SRU (a))

Programa de Acção
para o Morro da Sé

Por sua vez, a operação Requalificação do Espaço Público do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2 foi antecedido por um “estudo para a melhoria da mobilidade na zona histórica” que fez um levantamento de toda a

Programa de
Acção para o eixo
Mouzinho/Flores



Fig. 133, 134 e 135_ Projeto de requalificação do espaço público do eixo Mouzinho-Flores; Rua Mouzinho da Silveira e Rua das Flores depois da requalificação do espaço público

informação viária, da oferta de transportes públicos, de contagem de tráfego e um estudo a modelos existentes. Posteriormente procedeu ao diagnóstico da zona e à elaboração de uma estratégia que envolvia *“a reorganização da circulação, dos fluxos pedonais, do estacionamento e do território”* e que foi a base de todo o programa, e principalmente da operação em causa. (Porto Vivo SRU (b))

Desta forma, a requalificação do espaço público, executada pela CMP e pela empresa municipal Gestão de Obras Públicas, tinha como objetivo melhorar esta zona da cidade para o uso dos peões e para dinamizar as atividades económicas, criando condições para a instalação de esplanadas e para o comércio extravasar para fora das lojas. Assim, os passeios da Rua Mouzinho da Silveira foram alargados, as ruas das Flores e Sousa Viterbo passaram a eixos pedonais com tráfego condicionado a residentes e cargas/descargas, grande parte do Largo dos Loios e parte das ruas dos Caldeireiros, de Trás, de Martins Alho e da Ponte Nova passaram a ruas partilhadas onde o peão tem prevalência. Toda esta área foi repavimentada em granito e a Rua Mouzinho da Silveira e os largos dos Loios e de S. Domingos foram arborizados. (Porto Vivo SRU (b))

Verificamos assim que estes dois programas de âmbito mais alargado previram a requalificação do espaço público, para completar, incentivar e enquadrar as restantes operações promovidas pelos diversos parceiros e pretendiam também incentivar o investimento dos proprietários e de outros investidores na requalificação do edificado das áreas em questão. Os espaços públicos intervencionados no âmbito destes programas foram uma mais-valia para o núcleo histórico da cidade, que para além de ter visto a sua imagem melhorada, conta agora com a quase totalidade dos seus espaços urbanos modernizados e requalificados, o que não invalida a necessidade da sua gestão e manutenção para assegurar a qualidade do ambiente urbano.

Concluimos que a requalificação do espaço público degradados é fundamental para a regeneração as áreas mais antigas das cidades, uma vez que estes espaços são o palco da vida social das sociedades e das atividades económicas tradicionais como o comércio. Desta forma a requalificação destes espaços é indispensável a revitalização social e económica das áreas em questão e para a melhoria do ambiente urbano.

Assim, os recursos públicos e privados devem ser rentabilizados, servindo os primeiros para incentivar os segundos, à semelhança do que aconteceu em Évora e Guimarães, que foram a prova de que esta estratégia de facto funciona.

REGENERAÇÃO URBANA
PARTICIPAÇÃO, GESTÃO, INSTRUMENTOS E
EXECUÇÃO

5

ESTADO DA ARTE

“A cidade, mais do que qualquer outro lugar, deve corresponder directamente às exigências dos seus habitantes de um «bom governo». É um lugar onde a participação directa é possível e cada vez mais praticada, e onde o indivíduo pode desenvolver com maior liberdade o seu sentido de valores pessoais e cívicos. Não é por acaso que os termos cidadão, citizen, citoyen, cittadino, ou Bürger denotam a soberania política nas nossas línguas.”¹⁹

Autores: Organização, gestão e governância

Para a análise da reabilitação urbana no que respeita à sua gestão, processo e concretização foram consultados diversos autores dos quais destaco três.

O primeiro que destaco é o sociólogo Manuel João Ribeiro, que pertenceu ao GTL de Alfama em Lisboa, que no artigo *Reabilitação urbana: estratégia e organização*²⁰, a partir da análise dos GTL de Alfama e da Mouraria, conclui como devem ser organizadas as estruturas responsáveis pelos processos de reabilitação urbana e como deve ser a sua relação com a população local.

Manuel Ribeiro

Relativamente ao processo de reabilitação e aos instrumentos mais adequados destaco o artigo *A Revitalização Urbana, Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*²¹ dos autores Dulce Moura, Isabel Guerra, João Seixas e Maria João Freitas. Estes autores defendem que a revitalização urbana deve ser enquadrada por um Plano de Revitalização Urbana, que contém o planeamento da ação e a mobilização dos recursos necessários, tendo em vista uma estratégia para alcançar o objetivo final. Segundo estes autores, é este Plano que deve enquadrar as diferentes, ações, projetos e programas operacionais a desenvolver.

Dulce Moura, Isabel Guerra, João Seixas e Maria João Freitas

Por ultimo destaco Pedro Chamusca que no artigo *Governância e participação: entre*

Pedro Chamusca

19 (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, p. 21)

20 Ribeiro, J. M. (1991). Reabilitação urbana: estratégia e organização. *Sociedade e Território*, 14, 15, pp. 59-60.

21 Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. J. (dezembro de 2006). A Revitalização Urbana. Contributos para a Definição de um Conceito Operativo. *Cidades - Comunidades e Territórios*, 12/13, pp. 15-34.

a legitimação dos processos de gestão territorial e o agravar das divisões e da subordinação²² analisa a transformação dos modelos de governação e ascensão da participação como “elemento estruturador dos princípios de governância, contribuindo para uma maior abertura dos processos, com maior responsabilização dos agentes e, conseqüentemente, maior eficácia e coerência das políticas” (2010, p. 43), concluindo que em Portugal o ordenamento do território e o planeamento urbano mantiveram-se bastante centralizados e tecnocráticos, até à Política de Cidades POLIS XXI, apesar das várias tentativas de inverter esta situação.

Com base nestes autores, este capítulo pretende fazer a síntese sobre o processo de reabilitação urbana no que respeita aos à entidade gestora, aos instrumentos utilizados e aos diferentes projetos e formas de execução.

Documentos doutrinários: Participação, preparação, planeamento e gestão

A *Carta Europeia do Património Arquitectónico* produzida pelo Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa em 1975, no seu oitavo princípio, defende que a “participação de todos é indispensável ao sucesso da conservação integrada” do património tendo os cidadãos o direito de participar nas decisões, principalmente naquelas que dizem respeito à conservação dos edifícios privados, pois só assim será possível transmitir às gerações futuras o património do passado.

Também a *Carta de Washington*, produzida em 1987 pelo ICOMOS, defende que a conservação das cidades históricas respeita, antes de a todos os envolvidos, à população residente, sendo a sua participação indispensável.

População residente

Do ponto de vista dos “métodos e dos instrumentos” este documento defende que a fase de planeamento deve ser precedida de estudos multidisciplinares e que os planos de conservação devem envolver todas as áreas envolvidas como “a arqueologia, a história, a arquitectura, as técnicas, a sociologia e a economia” e a participação dos residentes. Este plano deve também deixar bem claros os seus objetivos e assim como “as medidas legais, administrativas e financeiras necessárias” para o aplicar. Outra questão que deve ser abordada nos planos de conservação é o edificado, ou seja, quais os edifícios que devem ser preservados e aqueles que, “sob circunstâncias verdadeiramente excepcionais, podem ser dispensados”, e devem garantir integração das áreas abrangidas pelo plano com a restante cidade. (ICOMOS, 1987)

Estudos preliminares e planeamento

A *Carta de Washington* refere ainda que para a real conservação de uma cidade ou área histórica é necessária a sua constante manutenção e a sensibilização da população

Manutenção e sensibilização

22 Chamusca, P. (2 de junho de 2010). Governância e participação: entre a legitimação dos processos de gestão territorial e o agravar das divisões e da subordinação. *Cadernos. Curso de Doutoramento em Geografia*, 3, pp. 43-60.

para as questões do património e da sua salvaguarda assim como a formação de todos os profissionais envolvidos. (ICOMOS, 1987)

Por sua vez, os *Princípios de La Valletta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos* elaborados pelo ICOMOS em 2011, relativamente às alterações no ambiente construído afirma que a introdução de elementos modernos pode e deve acontecer, até porque contribui para o enriquecimento do conjunto e permite que este continue a desenvolver-se, desde que em harmonia com a envolvente, isto é, respeitando a sua organização espacial, a morfologia urbana e evitando causar contrastes drásticos e interrupções no tecido urbano.

Escala e velocidade da mudança

Este documento estabelece também “*critérios de intervenção*” sobre a cidade, dos quais destaco agora: a recusa de demasiadas alterações no tecido urbano, o controlo da velocidade e da escala da mudança por forma a não prejudicar os valores da cidade histórica, a governança de forma a articular todas as partes interessadas como, “*autoridades eleitas, serviços municipais, administrações públicas, especialistas, organizações profissionais, organizações de voluntários, universidades, moradores, etc.*”. (ICOMOS, 2011)

Este documento defende também a utilização do método, do conhecimento científico e de uma abordagem sistémica para garantir um desenvolvimento sustentável das cidades ou conjuntos históricos. Assim os processos de salvaguarda destas áreas devem ser precedidos de estudos multidisciplinares para adquirir um conhecimento profundo da realidade, seguidos da fase de planeamento adequado e de gestão para uma monitorização e manutenção constante que garantirá a eficácia do plano de salvaguarda. Assim para além do plano de salvaguarda que “*deve determinar os termos, regras, objectivos e resultados de qualquer alteração*”, o ICOMOS prevê a elaboração de um plano de gestão “*que especifica, em pormenor, todas as estratégias e ferramentas a utilizar para a protecção do património e, ao mesmo tempo, responde às necessidades da vida contemporânea*”. (ICOMOS, 2011)

Conhecimento científico e abordagem sistémica

O ICOMOS alerta também para a necessidade da pluridisciplinaridade e participação da população residente e de todos os interessados ao longo de todo este processo, sendo “*a compreensão mútua, baseada na consciência pública, e na busca de objectivos comuns entre as comunidades locais e os grupos profissionais é a base do sucesso da conservação, revitalização e desenvolvimento das cidades históricas*”. (ICOMOS, 2011)

Pluridisciplinaridade

Por último fazemos referência ao *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano* publicado pela Comissão das Comunidades Europeias em 1991, que afirma que o sucesso de qualquer política urbana e o planeamento depende da participação de todos os que “*vivem e trabalham nas cidades*” pois são eles que “*contribuem para a deterioração da cidade mas são também eles quem sofre os seus efeitos e beneficia dos melhoramentos*”. (Comissão das Comunidades Europeias, 1991, pp. 45, 74)



Fig. 136_ Movimentação da população | Porto

QUESTÕES E CONCEITOS

Evolução das políticas de reabilitação urbana relativamente à gestão, processo e concretização após 1974: SAAL, PRU/PRAUD e Política de Cidades POLIS XXI

Para fazer a análise do desenvolvimento das políticas à gestão, ao processo e à concretização, vão ser analisados dois programas, o Serviço Ambulatório de Apoio Local (SAAL) e o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) que deu origem aos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), e a Política de Cidades POLIS XXI.

Como já foi referido no capítulo 2, no fim do Estado Novo, verificava-se em Portugal graves problemas habitacionais em que a população mais desfavorecida vivia sem o mínimo de condições em bairros de barracas, como as ‘ilhas’ portuenses, ou em edifícios degradados e em situação de sobreocupação e subaluguer, como acontecia na zona da Ribeira/Barredo.

Desde novembro de 1973 que os moradores dos Bairros Camarários, maioritariamente provenientes das ‘ilhas’, se começaram a movimentar contra os despejos, movimentos que ganharam força com o fim do regime ditatorial, começando estes moradores a reivindicar se contra o *Regulamento Abel Monteiro* que regulava a vida nestes bairros. (Rodrigues M. , 1999, pp. 82-83)

Movimentos da população

Estes movimentos deram origem às Comissões e Associações de Moradores, e rapidamente se estenderam a toda a cidade, inclusive à zona da Ribeira/Barredo e às ilhas, cujos seus moradores reclamavam agora pelo direito a melhores condições de habitabilidade, mas na zona onde residiam e não em bairros camarários na periferia da cidade. (Rodrigues M. , 1999, pp. 84-85)

Para responder aos graves problemas de carência habitacional e à população que reivindicava os seus direitos, o arquiteto Nuno Portas, Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, para além do CRUARB que atuava na zona degradada e sobreocupada da Ribeira/Barredo no Porto, criou também, a nível nacional, o SAAL para a reabilitação e renovação dos bairros degradados, como as ‘ilhas’ do Porto (Rodrigues M. , 1999, pp. -4-85).

O SAAL foi criado a 6 de agosto de 1974, através de um despacho conjunto do Ministério da Administração Interna e da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo “para apoiar, através das Câmaras Municipais, as iniciativas de populações mal alojadas no sentido de colaborarem na transformação dos próprios bairros, investindo os próprios recursos latentes e, eventualmente, monetários”.

SAAL

Devido ao seu caráter de urgência e de inovação, este despacho não regulava todo



Fig. 137_ Cartaz SAAL

o processo e funcionamento do SAAL, uma vez que tais detalhes teriam de ser ajustados durante a sua aplicação, no entanto deixava claros os princípios que deveriam orientar as operações deste serviço do Fundo de Fomento da Habitação.

O primeiro princípio era assim o da *“organização social da procura”*, uma vez que Portas acreditava que a iniciativa tinha que partir dos moradores, sendo para isso incentivá-los a auto-organizarem-se em comissões e associações. Só desta forma era possível criar nos moradores a vontade de agir e de apropriarem os espaços, e conseguir fazer com que a vontade individual de melhores condições habitacionais passasse a uma vontade coletiva de melhores condições para o bairro e da sua integração na cidade.

(Bandeirinha J. A., 2011, p. 163)

O segundo princípio era o da *“preferência pela manutenção das localizações”*, isto é preferir por requalificar as zonas onde se encontram os bairros, em vez de optar por outras localizações com solos menos valorizados, permitindo à população manter o local da sua residência e os laços de vizinhança já criados, e garantindo-lhes o direito à cidade. Assim, este princípio invertia e criticava a prática de produção habitacional na periferia do antigo regime, e contrariava a especulação fundiária, mas admitia que em situações em que tal manutenção não fosse aconselhada do ponto de vista técnico, poderia optar-se por uma nova localização. (Bandeirinha J. A., 2011, p. 164)

A *“autonomia na gestão do projecto e da obra”* é o terceiro princípio, que responsabiliza as comissões de moradores de fazerem a gestão do financiamento para a construção das suas casas e permite que, em conjunto com as brigadas técnicas, decidissem as premissas do projeto, como a tipologia das habitações e materiais utilizados, e a condução da obra. Este envolvimento com as brigadas técnicas e a sua participação durante todo o processo, fazia com que a população tivesse vínculos mais fortes com o projeto e a obra (Bandeirinha J. A., 2011, p. 164). Com esta autonomia e com facto de serem os moradores os promotores das suas habitações, Nuno Portas pretendia que os projetos fossem adaptados à realidade física e social de cada lugar e que tivessem uma escala menor, fossem integradas na malha urbana e compatíveis com empresas de construção de menor dimensão. (Leitão, 2010, pp. 67-69)

Tínhamos também a *“incorporação de recursos próprios”* uma vez que o Estado reconhecia a sua incapacidade de, naquele momento, responder sozinho aos problemas de habitação, havendo assim a necessidade de maximizar todos os recursos, materiais e humanos, existentes para uma maior eficiência, celeridade e realização. Portas previa assim que os moradores contribuíssem com trabalho através da autoconstrução, ou monetariamente, uma vez que o Estado apenas comparticipava as operações com 40% do

Iniciativa dos moradores

Manutenção das localizações

Gestão autónoma

Maximização dos recursos



Fig. 138_ Brigada Técnica de São Victor na área de intervenção | Porto

financiamento ficando o resto a cargo dos moradores. Este princípio pretendia também aumentar o sentido de apropriação dos moradores pelos fogos e pelo bairro. (Bandeirinha J. A., 2011, pp. 164-165; Lima, 2011, p. 62)

O penúltimo princípio é a descentralização do poder, das responsabilidades e das ações, passando a autarquia e os moradores a ter um papel decisivo para o desencadear das operações. Houve também uma descentralização dos técnicos que deixaram de estar concentrados na capital para estarem distribuídos pelo território. (Bandeirinha J. A., 2011, p. 165; Lima, 2011, p. 61)

Descentralização do poder

Por último temos o carácter experimental desta iniciativa, pois Portas não pretendia que fosse uma solução definitiva mas sim uma experiência para responder de forma urgente a uma necessidade que se impunha. Esta experiência pretendia experimentar novas formas de fazer que tinham de ser avaliadas, e devido ao seu carácter inovador tinha de se tratar de um *“processo auto-evolutivo”*. (Bandeirinha J. A., 2011, pp. 165-166)

Carater experimental

Como o serviço não tinha nenhuma base legal, foi-se estruturando e organizando ao longo do processo consoante as necessidades sentidas. Assim o SAAL começou por ser um Grupo Trabalho do FFH sediado em Lisboa, para posteriormente ser constituído por mais três estruturas regionais, SAAL/Norte, SAAL/Centro e Sul e SAAL/Algarve. Eram estas estruturas regionais as responsáveis por contratar as brigadas técnicas para os diferentes bairros a renovar na respetiva zona de atuação. (Pereira G. M., 2014, p. 16)

Para a realização das operações a responsabilidade era também dividida em três níveis, o Estado Central e Local que tinham a cargo a obtenção e disponibilização dos terrenos necessários e dos materiais de construção, e a infraestruturização dos locais de intervenção. Por sua vez, as brigadas técnicas que tinham o papel crucial de interagir com a população e em conjunto com ela escolher o lugar, elaborar os projetos, definir as tipologias das habitações, discutir os sistemas construtivos e materiais mais indicados e outras questões relacionadas com a construção e ajudavam ainda nos processos de gestão do bairro. Por último a população que participava em todo o processo, tomando decisões, participando monetariamente ou na construção das casas. (Lima, 2011, p. 63; Rodrigues M. , 1999, p. 90)

O caso do Porto acabou por se revelar bastante diferente que no resto do país por diversas razões. A primeira grande diferença encontrava-se logo no próprio problema a resolver, uma vez que no Porto o problema não se cingia apenas aos bairros clandestinos de lata, mas também às ilhas e à sobreocupação das casas degradadas no centro da cidade. (Leitão, 2010, p. 90)

Porto

Outra diferença que se verificou no Porto foi do ponto de vista tipológico, dado que

Cidade consolidada



Fig. 139 e 140 _ Bairro de São Victor, Arq. Álvaro Siza Vieira | Porto

a maioria das intervenções se localizou dentro da cidade consolidada, renovando zonas descaracterizadas ou preenchendo vazios urbanos, através de arquitetura de baixa altura que se inserisse no contexto, promovendo assim o direito á cidade e à permanência dos habitantes. Em Lisboa, por exemplo, as intervenções não foram tão sensíveis do ponto de vista urbano, localizando-se na periferia através de grandes blocos habitacionais, um pouco à semelhança do que se tinha construído no regime anterior. (Leitão, 2010, pp. 75, 85; Lima, 2011, p. 69)

A participação dos moradores e o seu envolvimento com as brigadas foi vivido de forma mais intensa no Porto, apesar de aqui a terem recusado a autoconstrução, pois entendiam que se tratava de uma forma de exploração e que poderia ser uma oportunidade para criar novos postos de trabalho. As brigadas técnicas, que no Porto contavam com a participação de professores e alunos da ESBAP, também se envolveram ativamente com a população residente, acabando por assumir um papel maior que simples mediadores entre moradores e o Estado. Assim as brigadas foram evoluindo de um discurso técnico para um cada vez mais político, em consonância com as vontades daqueles, e passaram a apoiá-los nas suas lutas, desde o direito à habitação, até ao direito à cidade. (Leitão, 2010, pp. 73, 91-93; Rodrigues M. , 1999, pp. 90,92)

Envolvimento das brigadas

A determinada altura o SAAL estava espalhado por toda a cidade do Porto, e mais do que desenhar bairros estava a desenhar e a construir a cidade, através de arquitetos e em função das necessidades e vontades da população, que já ia além da habitação, exigindo também equipamentos de proximidade. Esta dinâmica criada entre moradores e brigada atuava já de forma quase autónoma em relação á autarquia, o que começou a gerar alguns conflitos. (Leitão, 2010, pp. 93-95)

Desenhar cidade

A partir de novembro de 1975, o SAAL começou a abrandar devido a impedimentos por parte das câmaras e do estado central, uma vez que o poder participativo dos moradores começou a tornar-se incompatível com os interesses dos municípios. Também no Porto o desmantelamento do SAAL foi vivido fortemente, tendo as instalações do SAAL/Norte sido alvo de ataques bombistas, as brigadas técnicas difamadas e a relação entre elas e os moradores minada. No entanto, a confiança que se tinha estabelecido era tanta, que as comissões de moradores, defenderam as brigadas e lutaram contra o fim do SAAL mas sem sucesso. (Rodrigues M. , 1999, p. 94)

Um dos projetos mais emblemáticos do SAAL/Norte é o Bairro de S. Victor, cuja equipa técnica era liderada pelo arquiteto Álvaro Siza, que previa a construção de 32 fogos numa primeira fase e 20 numa segunda (Bandeirinha J. A., 2011, p. 338). Contudo apenas foi construída uma pequena parte do projeto que corresponde à construção

S. Victor



Fig. 141 e 142_ Bairro de São Victor, Arq. Álvaro Siza Vieira | Porto

nova do Conjunto da Senhora das Dores, que previa também a reabilitação de fogos existentes. Esta construção localiza-se no interior de um quarteirão onde anteriormente tinha existido uma ilha. Assim o projeto respeita o local e a sua memória, o existente e as ruínas da ilha demolida, através de um volume retangular de habitações em banda, repetindo-se a unidade habitacional longitudinalmente, estrutura semelhante à das ilhas. No entanto, as habitações tinham dois pisos e duas frentes de maneira a criar um espaço exterior de uso privado para cada fogo. (Tavares, 2011, pp. 88-89)

Com este projeto, Álvaro Siza pretendia refazer “*cidade sobre cidade, construindo cidade com habitação*”, projetando o contacto com os moradores “*sob a forma de arquitectura, nas mais subtis e ameaçadas memórias de um território urbano todo feito de práticas sociais*”. Assim a parte concretizada mostra “*respeito pela pre-existências urbanas, pelos tecidos históricos e pelas tipologias tradicionais*” apesar de não ser perceptível o seu contexto e a sua integração devido ao facto do projeto ter ficado incompleto e a intervenções posteriores no espaço público que acabaram por retirar as ruínas nas quias Álvaro Siza se apoiou para desenhar aquele bloco. (Bandeirinha J. A., 2011, pp. 316,323, 349)

O último programa que iremos analisar é o Programa de Reabilitação Urbana, criado em 1985 e foi o primeiro programa direcionado especificamente para a reabilitação urbana, sendo revisto em 1988 e renomeado de Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) que interveio sobre áreas urbanas degradadas, incluindo os ‘centros históricos’. (Domingues, 2006, p. 55)

PRU/PRAUD

O facto do PRU ser direcionado para a reabilitação urbana deve-se à realidade que se vivia na década de 80, que na zona mais antiga das cidades passou da sobreocupação dos edifícios para o aumento de edifícios devolutos e degradados enquanto se promovia e financiava a nova construção na periferia. (Pinho, 2009, p. 839)

PRU

O PRU previa assim a assistência técnica e financeira à reabilitação urbana. A assistência técnica procedia-se através de Contratos de Assistência Técnica (CAT) com os municípios para a criação de Gabinetes Técnicos Locais (GTL). Estes contratos definiam a quantidade de técnicos que deveriam constituir cada unidade e a comparticipação financeira durante o ano da aprovação mais dois anos a estes gabinetes, não ficando esclarecido o que acontecia ao fim deste período. Esta vertente do programa era bastante flexível devido ao seu carácter experimental e ao facto de se pretender que ela seja adequada à realidade de cada município, tanto a nível do número de técnicos como do financiamento disponível. (Pinho, 2009, p. 840)

Assistência técnica,
GTL

Os GTL tinham a particularidade de se localizarem junto das áreas a reabilitar e de serem constituídos por equipas multidisciplinares, com técnicos das áreas de

Equipas

arquitetura, engenharia civil, assistência social, economia, direito, etc. Estes gabinetes tinham assim a missão garantir «a elaboração e acompanhamento dos projectos, direcção de obra, gestão financeira e apoio social adequados à dimensão e características da operação», sendo as suas principais funções:

- a) *“Elaborar os projectos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios, se fosse caso disso;*
- b) *Promover e acompanhar as respectivas obras;*
- c) *Propor ao município, nos casos em que tal se impusesse, o realojamento temporário dos ocupantes dos fogos a recuperar, e promover o seu realojamento definitivo quando fosse caso disso;*
- d) *Informar e apoiar os proprietários e moradores de modo a dinamizar a sua participação na realização das obras nos edifícios e na obtenção de apoios financeiros;*
- e) *Dar parecer sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção;*
- f) *Submeter anualmente à aprovação da autarquia o orçamento e a programação trienal, bem como o relatório de actividades.”* (Pinho, 2009, pp. 840-841)

O PRU adotava como princípios a responsabilização dos privados em reabilitar os seus imóveis e a complementaridade do setor público em reabilitar o domínio público e apoiar os privados na reabilitação dos seus edifícios, sendo a atuação do setor público no domínio privado possível em casos excepcionais, um pouco à semelhança do que se verifica hoje com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Outros princípios deste programa eram a manutenção dos moradores, mantendo-os nas suas áreas de residência, uma abordagem social para além do componente física e a participação da população, não nos processos de decisão, mas na fase de implementação da intervenção. (Pinho, 2009, p. 841)

Domínio público e privado

O apoio financeiro era concedido aos GTL para o período referido de dois anos mais um, tendo depois diminuído para dois anos e meio, através de um Contrato de Colaboração Financeira (CCF) elaborado pelo GTL. Este contrato para além de incluir o financiamento do da Administração Central no âmbito do PRU para a requalificação do espaço público e da reabilitação de habitações essenciais para a execução do programa, incluía também o financiamento através do PRID a conceder aos privados, e a participação de outros organismos centrais para a construção ou reconversão de espaços para a instalação de equipamentos. Concluímos que o PRU promovia a articulação dos diversos financiamentos provenientes do Estado Central com o investimento do município direcionados para a reabilitação da área de intervenção, em vez de um financiamento disperso sem qualquer programação. (Pinho, 2009, p. 842.)

Apoio financeiro

Devido ao seu carácter experimental e à necessidade de ser aperfeiçoado segundo com a experiência, pretendia-se que os resultados fossem breves para serem avaliados. Assim foram selecionados municípios que tivessem os estudos necessários já avançados, desta forma foram escolhidos municípios que já tivessem gabinetes a operar nos centros históricos, como é o caso do Porto que tinha o CRUARB desde 1974, de Guimarães que tinha o Gabinete do Centro Histórico desde 1981 e Évora que tinha o Núcleo do Centro Histórico desde 1982. (Pinho, 2009, p. 843)

Importa também referir que as operações eram guiadas por um Programa de Reabilitação Urbana e não por um plano, uma vez que se pretendia o início rápido das operações, o que era facilitado pela via de um programa que previa os meios financeiros e a operacionalização das intervenções. Este método foi bastante inovador em Portugal, uma vez que até aquele momento elaboravam-se planos sem quaisquer garantias de financiamento e execução. No entanto este, apesar de não ser uma função dos GTL a elaboração de PP, estes gabinetes podiam elaborá-los, utilizando-os como um meio de trabalho, mas não se pretendia que fossem o objetivo final dos GTL. (Pinho, 2009, p. 845)

Devido à diversidade de situações, e mesmo de equipas, com mais ou menos elementos, uma mais à vontade outras menos com esta nova forma de intervir na cidade, a reabilitação em vez da renovação, também os resultados foram bastante diferentes por todo o país. No entanto, houve tendências comuns como a elaboração de regulamentos municipais para as intervenções nas áreas antigas, a produção de instrumentos informativos para incentivar os privados a reabilitar os seus edifícios e a utilizarem materiais e técnicas tradicionais, obras em equipamentos ou para a sua instalação em edifícios com valor patrimonial e a reabilitação de alguns edifícios privados de habitação. Verifica-se assim que um dos objetivos principais do programa, o apoio aos proprietários na reabilitação dos seus imóveis recorrendo ao financiamento do PRID, não foi concretizado, sendo o GTL de Guimarães um dos poucos que utilizou o PRU como instrumento de política habitacional. (Pinho, 2009, pp. 876-877)

No fim do tempo estabelecido pelo PRU muitos dos GTL foram extintos, mas outros foram integrados nas estruturas das Câmaras Municipais. Esta decisão coube aos respetivos municípios, constituindo-se assim o programa com uma rampa de lançamento para os Gabinetes tendo os municípios a oportunidade de lhes dar continuidade, se tal estrutura fizesse sentido tendo em conta o seu contexto urbano e os seus recursos humanos e financeiros. De facto houve GTL que acabaram por durar muito tempo como o de Guimarães que durou até 2008. (Pinho, 2009, p. 875)

O PRU foi substituído pelo PRAUD em 1988, que ao contrário daquele que durou

três anos, teve uma duração de duas décadas. Um fator determinante para a grande diferença entre o PRU e o PRAUD foram as alterações da administração central que ocorreram entre 1985 e 1986, que levaram à separação das políticas de habitação das do ordenamento do território. Assim enquanto o PRU relacionava a reabilitação urbana com a política da habitação, o PRAUD explorava a reabilitação como *“uma componente importante numa política de ordenamento do território, dado que, para além do património histórico, cultural e social que essas áreas encerram e que urge salvaguardar, tal representa a economia dum bem escasso, como é o solo”* (Despacho n.º 1/88, de 20 de Janeiro de 1988), tentando assim controlar a expansão urbana. (Pinho, 2009, pp. 890-891)

O PRAUD tinha assim dois objetivos principais, a reabilitação do património construído, que se aplicava maioritariamente no centro histórico das cidades, e a renovação de outras áreas urbanas degradadas, admitindo a substituição dos edifícios enquanto que o PRU defendia o seu aproveitamento por se tratarem de um recurso existente. (Pinho, 2009, pp. 892-893)

Reabilitação e renovação

Este programa separou o apoio técnico do apoio financeiro, constituindo-se em duas vertentes distintas o PRAUD-GTL e o PRAUD-OBTRAS. O PRAUD-GTL destinava-se assim à criação dos GTL, prevendo o financiamento do Governo Central e Local para o seu funcionamento, mas deixou de ter o Programa de Reabilitação Urbana e a programação dos meios financeiros para a execução das intervenções que eram agora programadas para um período de três anos. Assim perdeu-se a existência de uma estratégia enquadrada por um programa que previa os meios de financiamento para a sua execução e a articulação com outros organismos da administração central direcionados à habitação, como acontecia com o PRU e o PRID. (Pinho, 2009, pp. 893-894)

PRAUD-GTL

O PRAUD-OBTRAS previa a comparticipação das obras promovidas pelas autarquias, estando o financiamento dependente da elaboração de um PP, e quando se tratassem de zonas de proteção e salvaguarda, deveriam ser elaborados Planos de Pormenor de Salvaguarda (PPS), planos estes que acabaram por ser elaborados pelos GTL. Esta articulação que se verificou entre as políticas de ordenamento do território e as de salvaguarda do património foram um progresso conseguido pelo PRAUD. (Pinho, 2009, pp. 895-898)

PRAUD-OBTRAS

Durante a operacionalização do PRAUD, percebemos, que apesar do despacho que o criou permitir operações de renovação urbana, esta situação não se verificou uma vez que as intervenções se localizaram no tecido antigo das cidades e que as equipas técnicas que compõem os GTL passaram por uma crise, devido aos baixos salários e às precárias condições de trabalho, uma vez que se tratava de um trabalho temporário porque a

integração das equipas nos quadros das camaras era agora mais complicada (Pinho, 2009, pp. 910-915). Esta situação dificultou a contratação de técnicos qualificados para assumir tão importante tarefa de reabilitar a cidade e contribui para a efemeridade dos GTL, uma vez que ao fim de dois anos de funcionamento, normalmente dedicados a elaborar PP, eram desmantelados quando possuíam condições e conhecimentos para promover um processo de reabilitação urbana da área de intervenção através da execução dos planos.

Por último, importa fazer referência não a um programa mas à Política de Cidades POLIS XXI, lançada pelo Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional para o período entre 2007 e 2013. Esta política baseia-se no conhecimento e na inovação para *“transformar as nossas cidades em motores efectivos do desenvolvimento das regiões e do País”*. A POLIS XXI pretende assim tornar as cidades portuguesas: *“territórios de inovação e competitividade”, “de cidadania e coesão social”, “de qualidade ambiental e de vida” e “territórios bem planeados e governados”*. (Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, 2008)

Política de Cidades
POLIS XXI

Para concretizar tal ambição são estabelecidos os seguintes objetivos: *“qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade”, “fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade”, “qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente” e “inovar nas soluções para a qualificação urbana”*. Esta política dá um papel de destaque à regeneração urbana para alcançar estes objetivos, promovendo uma abordagem integradora que envolva diferentes componentes como a habitação, a reabilitação e revitalização urbana, a coesão social, o ambiente, a mobilidade, etc. (Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, 2008)

Assim para além da Política de Reabilitação Urbana estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, são lançados outros quatro instrumentos financiados no âmbito do QREN 2007-2013: a Parcerias para a Regeneração Urbana, a Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação, a Acções Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano e o Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional, dos quais importa destacar o primeiro.

Política de
reabilitação urbana

As Parcerias para a Regeneração Urbana baseiam-se em parcerias locais comprometidas com um Programa de Acção para regeneração urbana de uma determinada área, programa este que deve prever a qualificação do espaço público e do ambiente urbano e o desenvolvimento social, económico e cultural da área em questão. Estas parcerias têm de ser lideradas pelos municípios e constituídas por outras entidades, como:

Parcerias para a
Regeneração Urbana

“Empresas, associações empresariais, serviços da administração central e outras

entidades do sector público, concessionários de serviços públicos, em particular na área dos transportes e ambiente, instituições de ensino, formação profissional e investigação, organizações não governamentais, moradores e suas associações e outros actores urbanos portadores de projectos relevantes para a regeneração urbana do território em causa e para a qualificação da sua inserção no conjunto da cidade.”

(Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, 2008)

As Parcerias locais e os respetivos programas podem incidir sobre áreas urbanas de excelência, como os centros históricos e as frentes de água tendo em vista a sua valorização, sobre periferias urbanas para a sua qualificação, sobre áreas abandonadas ou com usos desqualificados com a finalidade de os renovar, e sobre bairros críticos requalificando-os para os integrar territorial e socialmente. (Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, 2008)

São exemplo das Parcerias para a Regeneração Urbana os Programas de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho/Flores que temos abordado ao longo do trabalho.

Importa também referir que esta política prevê a descentralização das decisões e das responsabilidades, uma vez que tanto na Política de Reabilitação Urbana como nas Parcerias para a Reabilitação Urbana são regulamentadas pela administração central, mas a responsabilidade da sua promoção é dos municípios, cabendo ainda às Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional a gestão do segundo instrumento através da abertura das candidaturas, da sua avaliação e seleção, assim como do respetivo financiamento que é assegurado pelos Programas Operacionais Regionais definidos no âmbito do QREN 2007-2013. (Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, 2008)

Gestão, processo e concretização: Autonomia, articulação, organização, pluridisciplinaridade e governância

Os processos de reabilitação urbana e o seu sucesso dependem dos quadros organizacionais e institucionais que promovem o processo, dos mecanismos administrativos e profissionais e da interação entre os técnicos das diferentes áreas e destes com os agentes locais envolvidos.

Autonomia e articulação

Segundo Manuel Ribeiro (1991, pp. 59-60) a “*autonomia organizacional da estrutura responsável*” pelas operações de reabilitação urbana é fundamental para o sucesso destas operações. O autor afirma apenas com autonomia administrativa e profissional é possível adequar as operações às características da zona a reabilitar, sendo para isso necessário responsabilizar os elementos desta estrutura pelos “*processos de decisão e de gestão urbana*”

intrínsecos à operação". No entanto, afirma também que é necessário uma boa articulação da estrutura responsável pelos processos de reabilitação com outras instâncias e serviços do sistema institucional em que se insere de forma a rentabilizar todos os recursos disponíveis e evitar ações dispersas por toda a área ou mesmo por toda a cidade.

O mesmo autor refere também a importância destas estruturas se localizarem na zona de intervenção, possibilitando um contacto direto com a realidade existente e uma participação mais ativa de todos os agentes envolvidos. A localização da entidade responsável permite também dar *"rosto ao processo através dos seus intervenientes directos"* e avaliar as soluções à medida da situação real do problema e não de forma abstrata, garantindo assim uma melhor qualidade dos resultados. (Ribeiro J. M., 1991, p. 60)

Localização na zona de intervenção

A estrutura organizacional da entidade responsável é também importante, uma vez que *"um organismo que se estruture em torno de uma lógica hierárquica verticalizada e burocrática, corre sérios riscos de se perder na gestão administrativa do processo"* deixando para segundo lugar as suas funções e a sua missão. Assim é mais indicada uma *"uma gestão mais interactiva e participativa no seu interior, reflectida numa estrutura organizacional mais flexível e descentralizada"* a qual incentive o diálogo constante entre todos os técnicos das diferentes disciplinas, durante todo o processo, desde o diagnóstico à execução. (Ribeiro J. M., 1991, p. 60)

Organização horizontal da estrutura

É também importante a entidade responsável ser constituída por uma equipa pluridisciplinar, a promoção de um processo que privilegie a participação de todos os agentes locais de forma a responder às diversas componentes de um processo de reabilitação, e uma constante avaliação e ajustamento do processo para uma melhor adaptação à realidade do local e do contexto. (Ribeiro J. M., 1991, p. 60)

Equipa pluridisciplinar

"Neste sentido, torna-se decisiva a adopção de uma finalidade de desenvolvimento social, de uma concepção de reabilitação urbana integrada, de uma atitude e de mecanismos de planeamento estratégico interactivo, de uma estrutura organizacional autónoma e flexível, de procedimentos administrativos desburocratizados e descentralizados, de posturas profissionais abertas ao diálogo entre técnicos e com as populações." (Ribeiro J. M., 1991, p. 60)

Relativamente ao processo, Moura, Guerra, Seixas & Freitas (2006, p. 26) defendem que, dada uma determinada realidade, este se deve iniciar com a definição de um *"cenário de chegada"*, isto é, a visão dos objetivos que se pretendem atingir a longo prazo (10/20anos), para os quais deve ser delineada uma estratégia que defina a prioridade dos objetivos que devem incidir sobre as diversas componentes envolvidas (física, ambiental, patrimonial, social e económica).

Estabelecer objetivos e prioridades

Posteriormente devem decorrer em simultâneo devido à necessidade da sua articulação, o “planeamento da acção” e a “mobilização dos recursos”, tendo em conta a ordem de prioridades estabelecida na estratégia, que resultará no “plano de acção” ou “plano de revitalização”. Este plano deve ter uma pormenorização maior que a estratégia e deve especificar como serão alcançados os objetivos, em quanto tempo e com que recursos. Para a concretização dos planos devem ser realizados projetos, ações e “programas operacionais” (conjunto de projetos e ações). (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas, 2006, pp. 26-27)

Plano de ação

Todo este processo deve prever o envolvimento a comunidade, pois desde o “cenário de chegada” aos projetos e ações, a visão deve ser a mesma para todos os agentes envolvidos.

Participação da comunidade

De facto, segundo Pedro Chamusca (2010, pp. 48-50), impõe-se o “desenvolvimento de formas plurais e mais democráticas de planeamento e gestão territorial, abalando as formas de relacionamento entre o sector público e o privado, conduzindo a uma maior aproximação entre os sectores”, sendo a participação essencial para as práticas democráticas e para a gestão do território, o que implica “novas metodologias de diálogo, concertação e contratualização”. Assim o termo governância na gestão do território “pressupõe a aproximação entre actores, políticas e escalas territoriais” para um desenvolvimento integrado das ações, para uma melhor articulação dos recursos e para a melhor qualidade, não só dos resultados, mas de todo o processo.

Governância

No que respeita às intervenções percebemos que Évora e Guimarães encararam o lote e o respetivo edifício como a unidade de intervenção, reabilitando assim a cidade parcela a parcela, edifício a edifício. Esta unidade de intervenção, associada a um tipo de intervenção de impacto reduzido, para além de ser mais compatível com as questões da conservação da imagem e da salvaguarda do património urbano, permitiu também uma atuação realística de acordo com a capacidade económica dos proprietários e dos inquilinos, não sendo necessária a sua substituição por atores privados ou públicos, e promovendo a sua manutenção no local.

Unidade de intervenção

A escala de intervenção depende do desenvolvimento e da história do urbanismo de cada cidade, ou mesmo lugar, sendo que nuns casos é a parcela, noutros o quarteirão, como na baixa pombalina ou em Barcelona. Contudo, no núcleo histórico do Porto, assim como na maioria do centro histórico das cidades portuguesas, a parcela é a unidade de intervenção mais adequada devido ao seu tecido medieval em que o quarteirão é o resultado do traçado das ruas desenhadas pelos limites dos edifícios (Lamas, 2011, pp. 152-158). Para além dos elementos urbanos, o sistema de propriedade e ocupação dos edifícios, na maioria pertencentes a um ou mais proprietários que aluga a diversos inquilinos,



Fig. 143 e 144_ Preservação do centro histórico de Évora

justificaria também uma intervenção edifício a edifício para evitar os processos de deslocação dos moradores e de expropriação.

Boas práticas: dos Núcleos aos GTL

Voltando uma vez mais ao exemplo de Évora, como já foi referido desde cedo que o planeamento da cidade prevê a salvaguarda do seu núcleo urbano mais antigo, e a necessidade da sua recuperação. Assim, desde 1980 quando se começaram a implementar as propostas e medidas do Plano Diretor da cidade que houve a necessidade de ser elaborado um Programa de Recuperação do Centro Histórico (PRCHE) para a melhoria das condições de habitabilidade e para a revitalização económica, cultural e social do centro histórico de Évora. (Simplício, 2001, p. 18)

Évora

O PRCHE tinha assim os objetivos de recuperar o tecido urbano, preservar o património, evitar a deslocação da população e revitalizar económica, social e culturalmente o centro histórico, por forma a manter nesta área as funções de polo regional. Este programa permitia à autarquia definir *“o que vai fazer; como se vai fazer; com que intervenientes e objectivos; quais os meios a utilizar; que formas de encadeamento com outros projectos em curso ou a lançar; com que suportes jurídico-institucionais se poderá contar”*. (Simplício, 2009, p. 9)

PRCHE

Foi no âmbito deste programa que foi criado o Núcleo do Centro Histórico (NCH) em 1982, que tinha a missão de aplicar o PRCHE. Assim tinham como funções a apreciar os projetos apresentados pelos particulares para a reabilitação do seu edificado e executar ou apoiar a elaboração de outros projetos para a requalificação do espaço público ou recuperação de edifícios. Cabia também a esta estrutura apoiar os moradores e proprietários que quisessem realizar obras nos seus imóveis, elaborando com eles esboços de alterações permitidas (Simplício, 2001, p. 18). O NCH atuou o mais próximo possível junto da população, incutindo-lhe a consciencialização do valor do *“seu centro histórico”* (Guerreiro, 1991, pp. 45-46).

Núcleo do Centro Histórico

O NCH foi transformado em GTL no âmbito do PRU, e devido ao seu trabalho o centro histórico de Évora foi classificado Património Mundial pela UNESCO em 1986. Esta estrutura sempre impôs fortes restrições à alteração do tecido urbano e das fachadas dos edifícios, preferindo intervenções que mantivessem as características originais dos edifícios. Para a reabilitação do edificado foi dada preferência a intervenções isoladas, fáceis de realizar pelos particulares, através do recurso aos diferentes programas para a reabilitação das habitações que foram lançados pela administração central e local. (Simplício, 2001, pp. 18,21)

Intervenções isoladas e estratégia global

“A protecção e valorização do Centro Histórico de Évora assenta na simbiose entre



Fig. 145 e 146_ Preservação do centro histórico de Guimarães

um processo de renovação urbana, quase sempre de carácter pontual e uma estratégia global de reabilitação que, além de enquadrar aquela, integra também um conjunto de medidas e acções que se prendem praticamente com todos os aspectos da vida urbana. Apesar de todas as condicionantes que se colocam (de ordem técnica, política, financeira, etc.), o resultado tende a revelar-se satisfatório; mas este é um processo que nunca poderá estar finalizado.” (Simplício, 2001, p. 25)

Por sua vez Guimarães desenvolveu uma estratégia de conservação do património urbano, não através de planos rígidos, mas *“baseado numa prática de projecto e desenho em tempo real”* através do Gabinete do Centro Histórico, criado em 1981 sob proposta do arquiteto Nuno Portas, para garantir *“uma gestão urbanística mais eficaz do núcleo histórico”*. Desde muito cedo este gabinete foi dirigido pela arquiteta Alexandra Gesta e tinha como assessor o arquiteto Fernando Távora. (Aguiar, 2000, p. 2)

Guimarães

O município desde cedo começou a transferir para o gabinete um amplo poder administrativo, estabelecendo estas regras claras de gestão, principalmente no que respeita ao licenciamento de obras, de forma a incentivar os particulares a intervirem de forma responsável sobre o património edificado, recusando o fachadismo, *“tomado por muitos como a solução ‘tipo’ de projecto a aplicar em Centros Históricos”*. (Aguiar, 2000, p. 2)

Gabinete do Centro Histórico

Em 1985, este gabinete foi transformado em GTL e assume os seguintes objetivos:

GTL

- a) Adaptar o centro histórico aos atuais modos de vida, conservando a sua identidade não só através da preservação da arquitetura, mas também da sua população evitando processos de gentrificação, sendo assim necessário recuperar as habitações;
- b) Investir na requalificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas, despertando o interesse dos privados para a reabilitação do edificado;
- c) Devolver ao centro histórico o papel de núcleo de referência, melhorando a relação entre este e a sua periferia. (Aguiar, 2000, p. 3)

Para a reabilitação do edificado, o GTL preferiu intervenções pouco intrusivas, de acordo com o estado de conservação dos edifícios e com as capacidades económicas dos proprietários, a sua maioria com baixos recursos económicos, e através do recurso aos apoios financeiros do Estado. Reabilitou assim a cidade, lote a lote, evitando a alteração do parcelário e um rápido processo de transformação do património (Aguiar, 2000, p. 4). Estas intervenções de impacto mínimo tinham também a vantagem de evitar processos de realojamento, temporário ou definitivo, e de reduzir a atualização das rendas a um valor tolerável para inquilinos também poucos solventes. (Aguiar, 2000, p. 12)

Intervenções pouco intrusivas lote a lote

As intervenções caracterizaram-se também pela utilização de técnicas, produtos e materiais tradicionais, promovida, e por vezes exigida, pelo GTL que garantiu a sua

Materiais e técnicas tradicionais



Fig. 147_ Casa da Rua Nova, Arq. Fernando Távora | Guimarães

qualidade através de formação de técnicos em construção tradicional. (Aguiar, 2000, p. 13)

O GTL apostou na qualidade dos projetos, sendo o trabalho desenvolvido pela autarquia o modelo exemplar do que era exigido aos privados. Assim se destacaram importantes projetos de importantes arquitetos tanto no espaço público como o Paço dos Duques de Bragança de Álvaro Siza, como do edificado como a sede do GTL (Casa da Rua Nova) de Fernando Távora. (Aguiar, 2000, p. 9)

Qualidade dos projetos públicos

Este gabinete tinha a função de controlar as alterações urbanísticas e funcionais na área de intervenção, gerir os licenciamentos e controlar e fiscalizar as intervenções. O GTL prestava também assistência técnica aos particulares, que ia desde a resolução de pequenas obras à elaboração de projetos anteriormente indeferidos. O contacto com os proprietários e os técnicos por eles contratados era constante, manifestando uma *“capacidade de projecto urbano e de total fidelidade a uma vontade de requalificação arquitectónica vivida a ‘tempo inteiro’, para e pela cidade?”, “para e pelas pessoas”*. (Aguiar, 2000, pp. 9-10)

A equipa

Mesmo depois da colaboração financeira deste GTL ter acabado em 1986, este continuou sobre a alçada da Câmara Municipal de Guimarães, tendo até 2008, ano em que foi extinto, sido o responsável pelo processo de reabilitação da cidade. O seu método de trabalho foi a prática, o projeto e a experiência, tratando-se o GTL de uma

“Equipa que assume o que correu bem e que evita repetir o que apesar de tudo correu mal, que aqui experimenta, atrevendo-se, e ali se retrai, aperfeiçoando o método perante a única bitola possível na avaliação da conservação: a dos seus reais resultados.” (Aguiar, 2000, p. 18)

Este foi o GTL que mais se destacou devido ao seu dinamismo e à sua prática de reabilitação urbana integrada, realista de planeamento a curto prazo mas com uma estratégia e uma visão do objetivo final e de acordo com as capacidades dos privados, e baseada na prática que permitiu rápidos resultados. Destacou-se também pela qualidade do seu trabalho, não só nos resultados, mas também na forma como apoiou e mobilizou os privados e pela criatividade e empenho na realização dos seus objetivos. (Pinho, 2009, pp. 879-881)

Integração, realismo e qualidade

Não desfazendo todos os técnicos que passaram pelo GTL de Guimarães, é de destacar os arquitetos Fernando Távora e Alexandra Gesta que foi sem dúvida uma peça fundamental deste Gabinete, uma vez que o geriu desde 1981 até pouco tempo antes da sua extinção em 2008, tendo anunciado em 2006 a elaboração de um PP, talvez para assegurar a continuidade do seu trabalho. (Pinho, 2009, p. 881)

Fernando Távora e Alexandra Gesta

O trabalho deste gabinete foi reconhecido por prémios nacionais (Prémio de Nacional de Arquitectura) e internacionais (Prémio Rainha Sofia), mas o maior reconhecimento foi

Reconhecimento

a classificação do centro histórico da cidade como Património Mundial pela UNESCO em 2001. (Pinho, 2009, pp. 882-883)

CASO DE ESTUDO

Legislação atual: Menos autonomia, mais participação e maior abrangência

Analise agora como a legislação que regula a reabilitação urbana prevê a sua gestão, o processo e a concretização.

O Decreto-Lei n.º 104/2004 atribui aos municípios a responsabilidade dos procedimentos de reabilitação urbana, admitindo que para desenvolver tal tarefa estes possam criar SRU, uma estrutura autónoma cujo objetivo é a reabilitação urbana de uma zona de intervenção determinada pelo município. Para além de delimitar a zona de intervenção, o município decide também sobre a necessidade de ser elaborado um PP para a área em questão, caso este não exista e pode encarregar a SRU da sua realização. (Decreto-Lei n.º 104/2004, pp. 2921-2923)

Municípios e as SRU

Para uma maior desburocratização do processo de reabilitação, são dados meios efetivos de atuação às SRU, passando a ser da sua competência os processos de licenciamento, de expropriação, de realojamento e de fiscalização de obras. Todo o processo de reabilitação fica assim nas mãos das SRU, desde a definição das UI, à elaboração do documento estratégico para as UI, ao licenciamento e autorização dos projetos apresentados pelos proprietários (ficando os promovidos pela SRU isentos dos procedimentos de licenciamento e autorização), ao realojamento, definitivo ou temporário dos moradores, e à fiscalização das obras.

Autonomização

As UI, segundo esta legislação, correspondem a quarteirões, pátios ou ruas, e em situações excecionais podem corresponder a edifícios isolados. A cada UI corresponde um documento estratégico que tem de conter: a definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções; a indicação dos proprietários e arrendatários; um projeto base com a indicação da estratégia a seguir relativamente à habitação, acessibilidades, equipamentos, infraestruturas e espaço público e a sua justificação; a planificação e estimativa orçamental; e a indicação dos interessados em colaborar com os proprietários na reabilitação dos seus imóveis.

Unidades de intervenção

A participação da população é prevista no âmbito da elaboração dos documentos estratégicos, que apenas podem ser aprovados depois de sujeitos a um período em que

Participação depois do planeamento

os interessados podem apresentar críticas e sugestões, tendo a SRU o dever de comunicar a conclusão da elaboração do documento através de avisos em todos os edifícios da UI (Decreto-Lei n.º 104/2004, p. 2924). No entanto parece-nos que a participação não é de facto promovida, uma vez que nada garante que as sugestões e críticas apresentadas pela população sejam ouvidas e levem à alteração dos documentos estratégicos antes da sua aprovação. O contacto com a população deveria ser efetuado antes e durante a elaboração de tal documento para ser garantida a sua efetiva participação, a articulação de todos os recursos disponíveis e a coordenação dos diferentes interesses.

Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 307/2009 mantém a responsabilidade de promover a reabilitação urbana através da delimitação de ARU pelos municípios. O processo de reabilitação é gerido por uma entidade gestora que pode ser o próprio município ou uma empresa do sector empresarial local, que se tiver como único objetivo a coordenação das operações de reabilitação urbana tem a designação de SRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7959-7960). A grande diferença no que respeita à gestão das operações de reabilitação urbana, relativamente à legislação anterior, é que agora a entidade gestora, quando diferente do município, apenas dispõe dos poderes que o município lhe atribuir, não funcionando assim de forma totalmente independente relativamente à Câmara Municipal (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7967, 7969). Outra grande diferença é que o trabalho da entidade gestora é agora acompanhado pela assembleia municipal, à qual tem de ser apresentado um relatório de monitorização anualmente, e avaliado pela Câmara Municipal que a cada cinco anos tem de apresentar um relatório de avaliação da execução das ORU também à assembleia municipal (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7961).

O processo de reabilitação urbana inicia-se assim com a delimitação da ARU em instrumento próprio pela assembleia municipal sob proposta da Câmara Municipal ou através de um PPRU elaborado pela Câmara Municipal ou por outra entidade gestora se aquela assim entender. A cada ARU corresponde uma ORU simples ou sistemática, enquadradas por uma estratégia ou por um programa estratégico de reabilitação urbana respetivamente, sendo que a delimitação das ARU e os respetivos documentos estratégicos apenas são aprovados depois de submetidos a discussão pública (Decreto-Lei n.º 307/2009, p. 7960). Percebemos assim que a participação, segundo esta nova legislação, surge numa fase inicial do processo de reabilitação urbana.

A estratégia de reabilitação urbana tem: de apresentar as opções estratégicas compatíveis com as opções de desenvolvimento do município; estabelecer o prazo de execução da operação; definir prioridades e objetivos; apresentar um quadro de apoios e incentivos aos proprietários para a reabilitação dos seus imóveis e propor soluções

Autonomia
condicionada

Participação desde
o início

Estratégia
e Programa
Estratégico

de financiamento para as ações de reabilitação; e identificar a identidade gestora e os poderes a esta delegados, caso esta seja diferente do município. O programa estratégico de reabilitação urbana para além do referido tem: de estabelecer um programa da operação de reabilitação urbana, em que identifica as ações estruturantes; e realizar um programa do investimento público que contenha a estimativa dos custos totais e identifique as fontes de financiamento. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7963-7964)

No âmbito das 'ORU sistemática' podem ser delimitadas UI, que podem corresponder a parte ou à totalidade da ARU e, à semelhança do decreto anterior, a edifícios em situações excepcionais, mas que devem "*devem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso*". As UI são enquadradas por um programa de execução, que para além de terem de indicar o que foi referido para as UI do documento legal de 2004, tem também de calendarizar as ações distinguindo as que são direcionadas para o edificado das do espaço público e das relacionadas com as atividades económicas, concretizar o financiamento e especificar os modelos de execução a aplicar. A participação da população é também prevista nesta fase, uma vez que a delimitação das UI pode partir da iniciativa dos proprietários para a área que abrange os seus imóveis. (Decreto-Lei n.º 307/2009, pp. 7964-7965)

A Lei n.º 32/2012, não trouxe grandes alterações no que respeita à entidade gestora, aos instrumentos utilizados ou à participação, no entanto a estabeleceu o Regime Especial de Reabilitação Urbana que altera a abrangência da reabilitação urbana no que respeita ao edificado e no tipo de intervenções possíveis. Este regime possibilita assim que as ações de reabilitação em edifícios degradados, mesmo que se localizem fora das ARU, usufruam de um procedimento simplificado, menos burocrático e mais rápido, desde que as construções tenham mais de 30 anos e que não sejam classificados individualmente ou se encontrem em vias de classificação. (Lei n.º 32/2012, p. 4480)

O Regime Especial de Reabilitação Urbana estabelece as seguintes regras para enquadrar as intervenções por ele abrangidas:

- a) "*Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;*
- b) "*Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbodas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;*
- c) "*Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o*

Unidades de intervenção

Reabilitação do resto da cidade

exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

- d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.” (Lei n.º 32/2012, p. 4480)*

Este regime permite que as ações de reabilitação de edifícios se desenrolem mais rápida e facilmente, abrangendo toda a cidade. No entanto, esta legislação exclui os conjuntos classificados ou em vias de classificação, de acordo com Maria Ramalho (2012, p. 26) cria um regime “*simplex*” de reabilitação urbana que a reduz à prática de “*fachadismo*”, ignorando o património nacional e mundial uma vez que não prevê “*a necessidade de colher parecer das entidades de tutela do património arquitetónico e arqueológico*”.

Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: Estrutura e poderes

A PVSURU foi criada em 2004 com a missão de reabilitar o centro histórico e a baixa portuense e é constituída por capitais públicos através da CMP e do IHRU, cada um dos acionistas com 40% e 60% respetivamente. Em 2014, devido a dúvidas causadas pelas despesas e dívidas da sociedade, principalmente no que respeita à operação das Cardosas, o IHRU pôs em causa a sua existência, situação ultrapassada com a celebração de um memorando entre o Estado e a CMP (Memorando de Entendimento, 2014, p.1). A participação da administração central através do IHRU nesta SRU é fundamental devido à dimensão e importância da área a reabilitar.

O início

A sua estrutura organizacional compõe-se horizontalmente, uma vez que as funções são distribuídas por diferentes núcleos de trabalho coordenados pelo Conselho de Administração. Assim o Conselho de Administração é constituído por um presidente proposto pelo membro do governo responsável pela área das finanças e do ordenamento do território com acordo prévio da CMP e por dois vogais não executivos, nomeados por cada um dos acionistas. (Porto Vivo SRU (d))

Estrutura
organizacional

Este conselho coordena o trabalho realizado por duas direções, a Direção de Planeamento e Gestão Operacional e a Direção Administrativa e Financeira. A primeira divide-se em diferentes órgãos, cada um com funções específicas: a Loja de Reabilitação Urbana (LRU) que é a cara da PVSURU e que tem a responsabilidade de divulgar o processo de reabilitação urbana em curso, informar os particulares dos apoios e incentivos financeiros disponíveis, promover a Bolsa de Imóveis e a Bolsa de Empreiteiros e Projetista, etc.; o Gabinete de Gestão do Centro Histórico que tem a função de gerir a área classificada pela UNESCO e garantir a sua salvaguarda; o Núcleo de Planeamento Urbanístico; o Núcleo de Licenciamento e Fiscalização e o



Fig. 148_ Reconversão da ZIP em ARU

Núcleo de Gestão de Obras. A Direção Administrativa e Financeira é constituída pelo Núcleo Administrativo e Financeiro responsável por gerir administrativa, financeira e contabilisticamente a PVSURU e as suas ações; pelo Núcleo de Estudos e Cooperação que tem a responsabilidade de planejar das operações de reabilitação a cargo da SRU e de desenvolver parcerias estratégicas; e o Gabinete de Captação de Investimentos. O Conselho Administração conta ainda com um Gabinete Jurídico que trata de todos os serviços jurídicos como os processos de expropriação. (Porto Vivo SRU (d))

A PVSURU contou também com um Conselho Consultivo constituídos por personalidades ligadas às áreas do direito, economia, engenharia, história, cultura e arquitetura, cujo parecer era não vinculativo, tendo este órgão consultivo sido destituído pelo Memorando de Entendimento.

Percebemos que se o trabalho de todos os núcleos for articulado, a PVSURU consegue articular o planeamento das operações, com a programação do seu financiamento e a gestão de todo o processo. No entanto, parece faltar um núcleo de trabalho direcionado para o desenvolvimento de socioeconómico que programasse ações para promover a coesão social e a revitalização económica, completando a componente física da reabilitação urbana assegurada pelos núcleos de trabalho existentes.

Hoje a PVSURU é responsável por elaborar os projetos de delimitação das sete ARU que compõem a ZIP: ARU do Centro Histórico do Porto, ARU de Cedofeita, ARU do Bonfim, ARU dos Aliados, ARU de Miragaia, ARU da Lapa e ARU de Santos Pousada. Até hoje a ARU do Centro Histórico é a única aprovada e a respetiva ORU em curso. Para esta ARU a PVSURU teve delegados os seguintes poderes:

Responsabilidade e poder

“Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; inspeções e vistorias; adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística; cobrança de taxas; recepção das cedências ou compensações devidas; imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação; venda forçada; reestruturação da propriedade”. (Porto Vivo SRU (d))

Esta lista de poderes apenas se alterou com o, já referido, Memorando de Entendimento que restituiu ao município os poderes de licenciamento, fiscalização e embargo de obras. Percebemos assim que a PVSURU sempre teve bastante autonomia em relação ao município, vivendo neste momento um período de transição que se seguiu a um período de incerteza sobre a sua continuidade.

Análise dos resultados - Quarteirão a quarteirão/parcela a parcela

Ao longo do trabalho fomos analisando alguns trabalhos realizados no âmbito

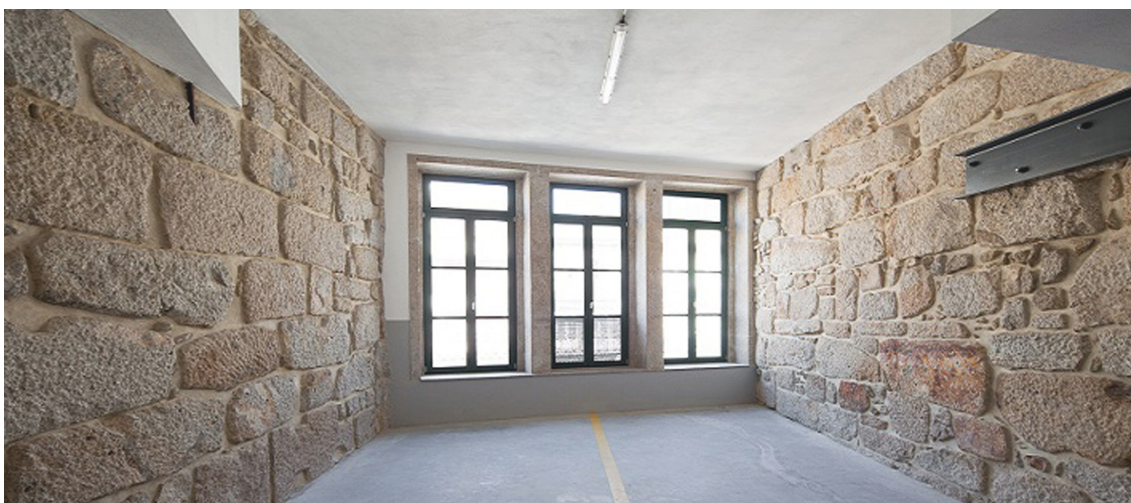


Fig. 149, 150, 151 e 152_ Descaracterização do quarteirão e interior do edifícios convertido em estacionamento, Corpo da Guarda; Emparcelamento de três lotes, preservando apenas a fachada exterior do quarteirão, Cardosas

do trabalho desenvolvido pela PVSURU. Analisamos assim dois Programas de Acção promovidos no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana, o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé e o Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores, que envolvem o trabalho de diversos parceiros sobre diversas componentes, visando o desenvolvimento socioeconómico e cultural para além da reabilitação do edificado e da requalificação do espaço público.

Analisamos também o trabalho desenvolvido em duas UI abrangidas pelo segundo programa de acção, o quarteirão do Corpo da Guarda e o das Cardosas, incidindo principalmente nas intervenções realizadas a cargo dos parceiros privados contratados para a reabilitação do edificado.

Relativamente a estas ações, já foi referido que envolveram um grande número de expropriações e demolições, como se verificou no quarteirão das Cardosas, envolveram o emparcelamento de diferentes edifícios através de operações de renovação urbana denominadas de fachadismo, promoveram a substituição da população e negócios existentes e não foram pensados em quem realmente tem interesse em viver no centro histórico da cidade. Para além disto, resultam numa grande transformação num reduzido espaço de tempo, envolvendo um grande investimento não suportado pelos proprietários, pelo que foi assinado um contrato de reabilitação com uma empresa de construção para promover a reabilitação de grande parte das UI.

Intervenções a cargo de parceiros privados

Relativamente ao quarteirão das Cardosas, o ICOMOS-Portugal, para além das críticas já referidas sobre as questões patrimoniais, condena também esta forma de intervir, defendendo que reabilitação deste quarteirão deveria ter sido realizada através da *“implementação sistemática de uma miríade de ações difusas com tempo e menos dinheiro, envolvendo muito mais arquitetos e promotores comprometidos com as necessidades efetivas dos diversos grupos sociais em presença”* (ICOMOS - Portugal, 2013, p. 2). De facto o modelo de execução escolhido envolve demasiadas vontades particulares do promotor, envolve a necessidade do retorno do investimento e de lucro, questões que acabam por se sobrepor ao que realmente deveria ser a prioridade: a conservação e a reabilitação desta zona da cidade envolvendo a participação dos habitantes, melhorando as suas condições de vida e tendo em conta as suas necessidades.

Pouco tempo e muito dinheiro

Podemos concluir que estas intervenções ditadas pela especulação imobiliária e que assumem como unidade o quarteirão, acabam por transformar radicalmente a imagem da cidade, não só através da alteração física dos aspetos arquitetónicos, mas também através de processos de gentrificação, perdendo-se assim os valores, tangíveis e intangíveis, excecionais que levaram à classificação desta área como património mundial

Quarteirão como UI



Fig. 153, 154, 155, 156 e 157_ Edifício antes da reabilitação, Minimalinea

pela UNESCO. Daí a importância desta forma de intervir ser substituída por outra que permita os proprietários investirem consoante as suas capacidades, e edifício a edifício, parcela a parcela, se ir reabilitando as ruas que compõem o núcleo mais antigo da cidade.

Este tipo de intervenção tem sido desenvolvido nos edifícios que ficam a cargo dos proprietários, apesar de os apoios financeiros terem sido quase todos revogados, dos quais analisarei dois exemplos para percebermos a diferença entre as intervenções realizadas por um grande parceiro privado à escala do quarteirão e as realizadas por um promotor, com um investimento menos e à escala do edifício. Ambas as intervenções localizam-se no centro histórico da cidade.

Intervenções a cargo dos proprietários

O primeiro exemplo situa-se na UI do quarteirão das Cardosas, com frente para a Rua Trindade Coelho e foi realizada pelo *atelier* Minimalínea. O projeto, elaborado em 2007, consiste na reabilitação do edifício com cinco pisos que se encontrava em mau estado de conservação e totalmente devoluto. (*Minimalínea - arquitectura*)

Edifício no quarteirão das Cardosas

Para a realização desta intervenção no âmbito da operação interior da UI das Cardosas foi necessário demolir as construções anexas e reconstruir o alçado tardoz que se abre para o novo espaço de uso público, reconstrução esta respeitou a situação original. O documento estratégico da UI propunha uma intervenção conjugada com a parcela 38, conselho não seguido pelo proprietário que optou por uma intervenção isolada. Do ponto de vista funcional cumpriu-se a estratégia delineada para a UI através da criação de um espaço comercial no piso térreo e habitação nos pisos superiores, constituídos por seis T0+1 e dois T1+1 duplex. (*Porto Vivo SRU, 2007b, pp. 52, 84*)

O edifício necessitava de intervenções profundas devido ao seu avançado estado de degradação, quase em ruína, sendo necessária a substituição da estrutura dos pavimentos, a reconstrução da cobertura, a manutenção da fachada principal e intervir também nos acessos verticais. Assim, foi proposta uma intervenção que manteve a distribuição principal do edifício, assim como o acesso vertical principal e substituiu-se a antiga estrutura de madeira por uma nova de lamelado de madeira. Recuperou-se a escada central que faz a distribuição vertical de todo o edifício, à exceção do acesso para o primeiro piso que é feito na lateral sul da edificação e que apesar de se tratar de uma escadaria nova foi construída no mesmo local da original, e dotou-se o edifício de elevador. (*Minimalínea - arquitectura*)

Cada piso é constituído por dois fogos, e para possibilitar uma tipologia maior que o T0 foi construído mais um piso recuado, albergado assim os três primeiros andares dois T0 cada um e o quarto andar dois T1 em duplex.

As instalações sanitárias e as cozinhas foram construídas no centro do edifícios,

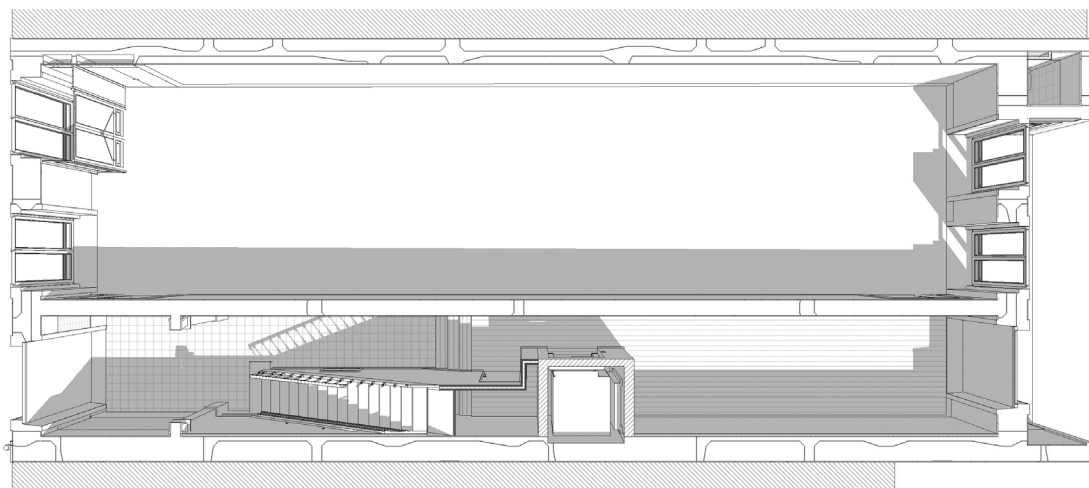


Fig. 158_ Planta do piso 0, edifício antes da reabilitação, Minimalinea

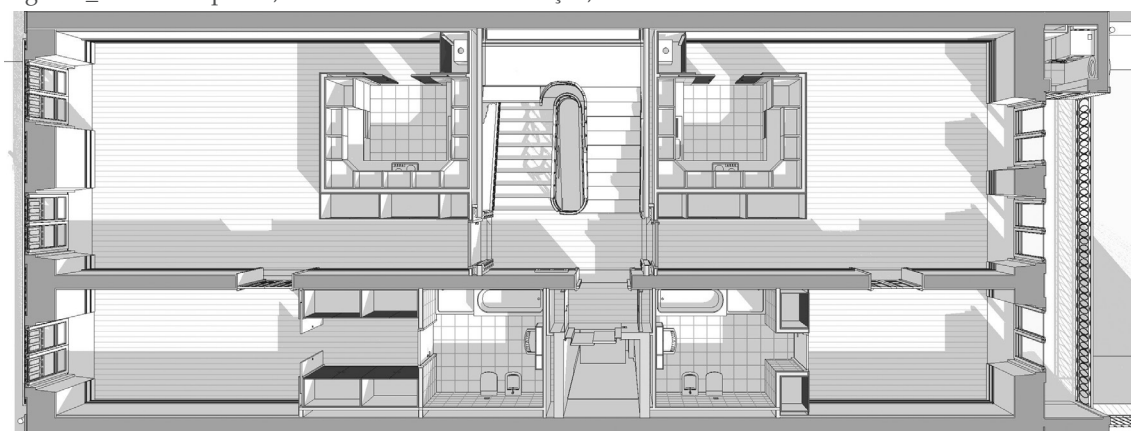


Fig. 159_ Planta dos pisos superiores, edifício antes da reabilitação, Minimalinea

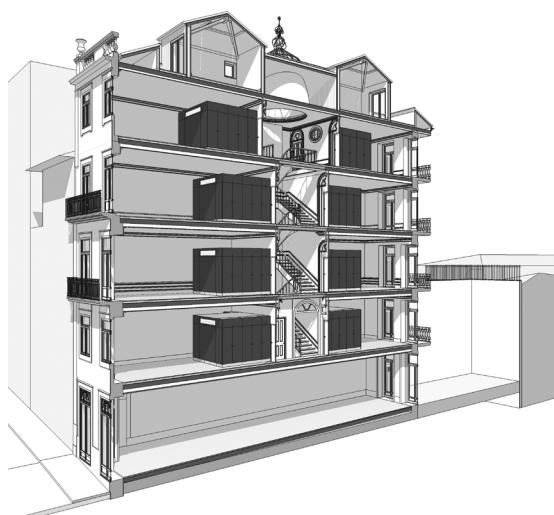


Fig. 160, 161 e 162_ Corte longitudinal e fotografias do interior do edifício e do apartamento da reabilitação, Minimalinea

constituindo-se assim um núcleo central de acessos e serviços, funcionando a cozinha como uma caixa que se pretende afirmar como um novo elemento na construção, e todos os outros espaços ficam completamente livres com aberturas para a Rua Trindade Coelho nos fogos situados a poente e para o novo espaço urbano nos apartamentos virados a nascente. (Minimalínea - arquitectura)

O resultado final desta intervenção pode não ter os caixilhos mais adequados e outros detalhes tão acertados, mas respeita a linguagem da preexistência e do conjunto urbano em que se insere, a materialidade pois foram usados os mesmos azulejos que existiam nas fachadas, o reboco, a madeira de pinho, assim como respeita também a volumetria e a gramática tanto exterior com interior do edifício, não mantendo apenas o alçado principal. Nota-se o cuidado em manter a memória do que existia, em tirar partido do património para reabilita-lo para o futuro, respeitando o seu valor e as suas características e adaptando os usos, as tipologias e a distribuição interna ao edifício em questão e não o contrário, conseguindo assim responder às exigências atuais através da reabilitação e não da renovação. Este projeto ficou entre os três finalistas da edição de 2012 do Prémio Vasco Vivalda atribuído pela Gulbenkian e concorreu também ao Prémio João de Almada 2012.

O outro exemplo situa-se na UI da Feitoria Inglesa, delimitada a sul pela Rua do Infante D. Henrique, a poente pela Rua Mouzinho da Silveira, e a nascente pela Rua São João e inclui a viela e o pátio de S. Salvador, onde se localiza a intervenção que vamos analisar.

In Pátio

O edifício a reabilitar trata-se de um edifício de dimensões bastante reduzidas com cave, rés-do-chão e dois pisos superiores. O edifício encontrava-se em ruína e era necessária uma intervenção profunda que incluiria a reconstrução do seu interior, de uma parede de meação, da cobertura e a infraestruturação, entre outros trabalhos, em síntese a reconstrução de tudo o que está para além do alçado principal. (Floret Arquitectura)

Assim o *atelier* Floret Arquitectura projetou para este edifício um pequeno alojamento turístico composto por cinco quartos (suites), uma zona de estar e para pequenos-almoços, receção e um piso construído de forma recuada para aproveitar as águas furtadas. Cada piso tem dois quartos à exceção do rés-do-chão que tem apenas um, pois é neste piso que se encontra também a receção, a cave é composta por zona de estar e de pequenos-almoços e por último não é explicada a função do novo piso construído que dispõem de um terraço. (Floret Arquitectura)

Ao nível dos materiais, toda a estrutura é metálica, a estrutura dos pavimentos é mista composta por estrutura metálica e lajas colaborantes, nas paredes manteve-se a



Fig. 163_ Planta de implantação, 1:1500, Floret Arquitectura

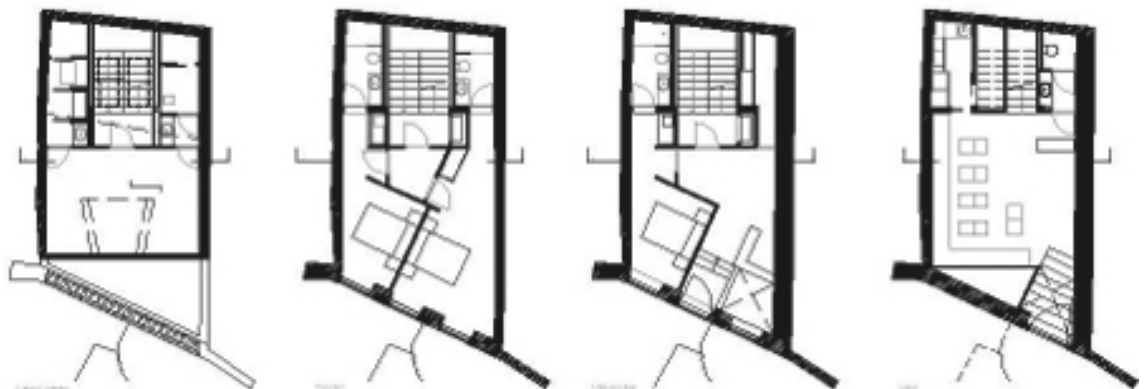


Fig. 164_ Plantas, 1:500, Floret Arquitectura



Fig. 165_ Estado de ruína inicial

alvenaria de pedra (granito) existente, à exceção de uma das paredes meeiras que estava parcialmente arruinada e foi substituída por uma parede estrutural de betão. É de notar que para a execução da obra foi necessário recorrer a métodos bastante arcaicos uma vez que a localização do edifício não permitiu a montagem de uma grua. (Floret Arquitectura)

O resultado final está completamente integrado na sua envolvente a nível estético tendo mantido a mesma volumetria perceptível da rua, a mesma materialidade (reboco branco) e a caixilharia, apesar de nova e diferente da original, é em madeira e bastante discreta. O programa e a sua distribuição são adequados à dimensão do lote e manteve-se o mesmo número de piso. Ao nível dos interiores os materiais usados são também bastante simples e comuns, metal da estrutura, gesso cartonado pintado de branco nas paredes, madeira de carvalho nos pavimentos, microcimento nas paredes e pavimentos das instalações sanitárias e foram deixadas algumas paredes de pedra à vista, conseguindo-se assim o encontro entre o antigo e histórico com o novo e contemporâneo, criando um ambiente bastante acolhedor. O projeto em questão ficou entre os finalistas da primeira edição do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana, na categoria de *Melhor intervenção de uso turístico*.

Ao analisar estas duas intervenções, e ao compará-las com as intervenções realizadas pelos parceiros privados nos quarteirões do Corpo da Guarda e das Cardosas, percebemos que existe uma enorme diferença pelo respeito das características estéticas exteriores dos edifícios, mas também pela sua distribuição, funcionamento e decoração interior. Percebemos também a diferença do cuidado das intervenções nos materiais escolhidos e nos sistemas estruturais, pois nas intervenções mais pequenas são preferidas as estruturas metálicas ou em madeira em vez do uso do betão.

Do ponto de vista social, podemos concluir que os apartamentos projetados realizado pelo *atelier* Minimalinea para um edifício na UI das Cardosas, se destinam a população que de facto tenha interesse em morar no núcleo mais antigo da cidade, como jovens em início de carreira ou artista, não só pelas pequenas tipologias e áreas mais reduzidas, mas também pela preferência de ambientes que articulam o histórico com o contemporâneo. Esta situação contrapõem-se aos grandes apartamentos com linhas contemporâneas e acabamentos de luxo que encontramos no projeto do FA.Arquitectos para os edifícios construídos pelo parceiro privado na mesma UI, destinados.

Concluimos que de facto as intervenções realizadas à escala do edifício e com um investimento mais reduzido proporcionam resultados mais adequados à reabilitação urbana do núcleo mais antigo da cidade do Porto, uma vez que demonstram um maior respeito pelo património arquitetónico e pela imagem da cidade, da mesma forma que

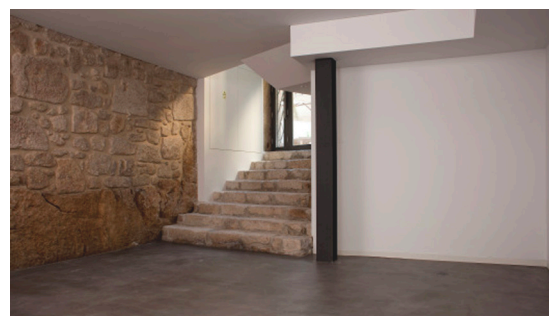


Fig. 166, 167, 168, 169 e 170_ Exterior do edifício antes e depois da intervenção Minimalinea e interior após a reabilitação

são mais realistas relativamente à população que para ali quer ir viver para ocupar os fogos devolutos e não implicam a substituição dos respetivos proprietários que tem assim o direito de participar no processo de reabilitação.

CONCLUSÃO 6

CONCLUSÃO

As cidades são o espelho e mesmo o produto das sociedades que as constroem e transformam *“num processo contínuo e intemporal (...). Constituído-se um legado das sociedades passadas e, uma plataforma para as vindoras, sendo um espaço de transição por excelência”* (Sebastião, 2010, p. 20). De facto, são as cidades o principal suporte da vida de qualquer sociedade e o palco das suas funções sociais, económicas, patrimoniais e cívicas, que se polarizavam na sua área mais central e antiga que geralmente coincide com o local da origem do aglomerado urbano, e que hoje denominamos de centro histórico. (Sebastião, 2010, p. 20)

Este núcleo mais antigo constituiu-se em tempos como uma centralidade não só geográfica mas também social e económica, uma vez que se tratava do local onde as pessoas se encontravam, passeavam, faziam compras, assistiam a espetáculos e onde era um privilégio viver. (Salgueiro T. B., Paisagens Urbanas, 2005, p. 354)

No entanto, a cidade, como organismo vivo que é, está em constante construção, A cidade que conhecemos hoje é o resultado de uma *“sucessão de ‘explosões’ dos limites herdados”* associadas a momentos distintos da vida económica das cidades. Em primeiro a revolução industrial e posteriormente à revolução no setor terciário, mas associadas também ao desenvolvimento de diferentes políticas setoriais. (Domingues, 2006, p. 16)

As principais alterações que levaram ao seu declínio fizeram-se sentir a partir da segunda metade do séc. XX, em que os fenómenos de suburbanização associado ao desenvolvimento dos transportes resultaram em alterações profundas na *“organização económica e social e, portanto, também nos modos de produção e apropriação do território, na estrutura das cidades”* (Salgueiro T. B., 1999, p. 226). Assim a expansão urbana descontrolada, a diferente noção de tempo e distância trazida pela vulgarização do automóvel e uma nova forma de consumo resultou na emergência de novas centralidades nas periferias que respondem de maneira mais adequada às novas exigências da vida contemporânea e foram impulsionadas por investimentos públicos e privados.

Assim, após um processo de crescimento natural, o desenvolvimento recente das cidades, aconteceu muitas vezes de forma descontrolada e desgovernada e acabou por ter consequências graves nos núcleos urbanos mais antigos. A falta de versatilidade destas áreas em se adaptarem à vida moderna contribuiu para a sua perda de competitividade relativamente às novas centralidades, para onde se deslocou a população à procura de melhores habitações, de melhores acessibilidades, de serviços e comércio com melhor

CONCLUSÃO

qualidade, de oportunidades de trabalho, em resumo de melhores condições de vida. No antigo centro das cidades ficou uma população envelhecida e com menores recursos, fecharam serviços e o comércio tradicional entrou em crise.

No entanto, a situação de abandono a que chegaram muitos núcleos mais antigos das cidades, não se deve apenas a fatores externos, deve-se também à degradação do edificado, do parque habitacional e dos espaços públicos, à dificuldade em se adaptarem ao automóvel e ao deficiente ambiente urbano que acabou por se criar.

A necessidade de adaptar os núcleos antigos e de simultaneamente preservar o seu património é uma preocupação desde a década de 30, década em que foram elaborados os dois primeiros documentos doutrinários sobre estas problemáticas. A *Carta de Atenas* de 1931, abordava assim a necessidade de restaurar e conservar os monumentos e a *Carta de Atenas* de 1933 que vem estabelecer regras para o urbanismo moderno que numa lógica higienista e funcional defende a renovação das áreas urbanas antigas para as adaptar às exigências da vida moderna e a preservação dos monumentos e conjuntos com valor histórico, se não implicar o sacrifício da salubridade e higienização desses lugares e da sua envolvente. (Sebastião, 2010, p. 25)

Em Portugal, desde a década de 40, tanto no que respeita à gestão e planeamento urbanístico como à conservação do património, as áreas urbanas antigas vêm assumindo *“um domínio teórico e prático específico e particular”* (Gonçalves, 2011, p. 61). Assim os planos urbanísticos realizados entre as décadas de 40 e 60 *“visavam a integração formal e funcional da cidade existente nos processos de desenvolvimento urbano”*, sendo todas as transformações, tanto as que incidiam na renovação destas áreas como as que optavam pela sua expansão, planeadas através do desenho urbano, constituindo-se a morfologia urbana como o *“objeto central dos instrumentos de gestão urbanística”* (pp. 80-81).

A integração da salvaguarda do património urbano nestes planos era prevista na legislação que regulava tais instrumentos e desenvolveu-se de duas formas, ou através de uma visão conservadora sobre os monumentos ou conjuntos mais emblemáticos que foi aplicada na maioria dos casos, ou através de uma abordagem mais abrangente que pretendia *“conservar o carácter pitoresco de unidades da morfologia urbana ou, (...), de todo o conjunto das áreas urbanas mais antigas”*. (Gonçalves, 2011, pp. 91-92)

A partir da década de 60 a arquitetura e o urbanismo modernos começam a ser alvos de críticas contra a sua linguagem mecanizada e desenraizada, que surgiu com o rompimento da história (Sebastião, 2010, p. 27). O declínio físico e social que as áreas urbanas mais antigas começaram a apresentar e a forma como os seus tecidos urbanos estavam a ser substituídos por novas malhas, levou à reflexão sobre a importância de

CONCLUSÃO

serem preservadas e conservadas. É nesta década que é elaborada a *Carta de Veneza* que alarga a noção de património aos conjuntos e sítios e construções menos emblemáticas, e defende a necessidade preferencialmente da sua manutenção e do seu restauro em casos excepcionais.

Foi na transição para a década de 70 que, com as atenções viradas para o plano que se desenhava para o centro histórico de Bolonha, se começou a defender a valorização das áreas mais antigas da cidade, a sua integração no todo urbano e a sua articulação com questões sociais ligadas à necessidade de melhorar as condições de habitabilidade e de promover o desenvolvimento socioeconómico da população (Sebastião, 2010, p. 28). É também na década de 70, que a reabilitação da cidade existente para além das questões patrimoniais é associada a vantagens económicas do melhor aproveitamento dos recursos existentes, edificado e infraestruturas, e ao controlo dos perímetros urbanos. (Sebastião, 2010, p. 29)

Foi com base nestas ideologias e no exemplo de Bolonha que, em 1969, é realizado em Portugal, sob a coordenação do arquiteto Fernando Távora, o *Estudo para a Renovação do Barredo*, que contrariava as políticas de habitação social que se deslocavam a população para novos bairros sociais construídos na periferia. Este estudo destaca-se também por ter como objetivo “definir uma orientação específica para as políticas urbanas” (Gonçalves, 2011, p. 119).

Esta visão de conservação integrada dos núcleos urbanos antigos nas estratégias de desenvolvimento local e regional, envolvendo questões sociais e económicas para ser alcançada a sua coesão, é defendida na *Carta Europeia do Património Arquitectónico* elaborada em 1975, que foi o primeiro documento a fugir à visão mais conservadora ou renovadora dos documentos anteriores.

A partir da década de 70, o Estado Central português vai se dedicar ao planeamento regional e ao ordenamento do território, ganhando assim os municípios um papel mais importante no planeamento e gestão dos seus territórios, mas não tendo no entanto, a capacidade de assumir uma postura proactiva acabando por apenas regular a atuação dos privados, deixando a gestão urbanística demasiado entregue aos interesses particulares. Os planos produzidos a partir desta década, desde os Planos Gerais de Urbanização (PGU) à primeira geração de PDM, tinham uma abrangência territorial mais alargada e eram baseados na “definição de zonamentos funcionais” e nas “prescrições normativas de índices e parâmetros topológicos elementares”. Na sua generalidade ditaram a segregação das áreas urbanas antigas através do alargamento dos perímetros urbanos e do adiamento do planeamento destas áreas que era remetido para a elaboração de PP

CONCLUSÃO

sem prazos definidos para a sua elaboração que na sua maioria, quando elaborados, apenas previam as condicionantes à transformação do edificado. (Gonçalves, 2011, pp. 67-68)

O PP, um instrumento de natureza operativa que deveria programar a transformação de uma determinada área da cidade, tornou-se assim num dispositivo regulamentar para a “*inibição dessa transformação*”. Para este facto contribuiu a utilização deste instrumento para a salvaguarda do património urbano, a partir de 1971 com a integração desta política no quadro jurídico do planeamento urbanístico. (Gonçalves, 2011, pp. 114-115)

Perante a falta de planeamento por parte do poder local nas áreas urbanas antigas e o estado de degradação a que estas áreas chegaram, a administração central tentou inverter a situação dedicando-se à reabilitação urbana através de programas de financiamento de intervenções diretas ou de operações mais alargadas e programadas.

Logo após a queda do regime ditatorial, em 1974, foram criados com carácter de urgência para resolver problemas habitacionais e outros problemas sociais o CRUARB, no Porto, e o SAAL de âmbito nacional, embora no Porto se destaque pela dimensão que obteve e por ter contribuído para a requalificação de algumas áreas da cidade existente. O curto SAAL com a sua forte componente participativa da população e as quase três décadas de atuação do CRUARB, que com os seus altos e baixos, às vezes apoiado outras contestado, às vezes reabilitando outras vezes renovando, contribuíram de forma decisiva para a requalificação das suas áreas de atuação integrando-as na cidade.

Houve também uma série de programas direcionados para a reabilitação de imóveis próprios, arrendados e vagos para arrendar, através de intervenções avulsas não integradas nos planos municipais, como o PRID (1976), o RECRIA (1988), o REHABITA (1996), o RECRIPH (1996) e o SOLARH (1999). De todos estes o REHABITA era o único que exigia a existência de planos municipais para a sua atribuição.

São de destacar os programas PRU e o seu sucessor PRAUD, porque previram o apoio técnico, através da criação de GTL, para além do financeiro, para a reabilitação de uma determinada área de intervenção. Estes programas pretendiam que se articulasse as intervenções municipais sobre o espaço público e equipamentos com a reabilitação do edificado pelos privados com a coordenação com o PRID. O PRU constituía-se a partir de uma programação das diversas ações e da respetiva programação financeira de forma a coordenar os diversos financiamentos públicos, e o PRAUD previa a elaboração de PP para as áreas de intervenção. Outra diferença entre eles é a articulação com as políticas de habitação no primeiro e o segundo com políticas de salvaguarda do património. Estes programas foram os primeiros de âmbito nacional, a programar e planear as ações de

CONCLUSÃO

reabilitação urbana em vez de promover um conjunto de intervenções diretas e dispersas.

Dos GTL destaco os exemplos de Guimarães, Évora e do Porto com o CRUARB que apesar de serem equipas técnicas constituídas antes do PRU, foram transformadas em GTL quando este programa entrou em vigor, e perduraram nos quadros municipais depois do financiamento estatal terminar. O GTL de Guimarães e de Évora atuaram de maneiras muito diferentes sendo o de Évora mais baseado no planeamento através do seu PDM e do PRCHE e o de Guimarães baseado na prática e na experiência. No entanto ambos os casos são considerados bons exemplo de reabilitação urbana por terem sempre o seu objetivo em vista, por terem intervindo nas componentes física, social, económica e cultural da área de intervenção e por terem previsto a sua integração no desenvolvimento da cidade.

Outro programa que se destaca é o Programa de Iniciativa Comunitária URBAN, que entre 1994 e 2006 abrangeu todos os países da União Europeia. Em Portugal foi desenvolvido nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, não nos seus núcleos mais antigos, mas na sua área de expansão e cidades periféricas. Este programa mais do que reabilitar pretendia revitalizar as áreas de intervenção através da reabilitação do parque habitacional, da requalificação do espaço público, infraestruturas e equipamentos e de medidas de combate à exclusão social. Tinha assim uma visão mais integrada da reabilitação urbana envolvendo a componente física, ambiental, económica e social.

Durante o mesmo período grande parte das cidades portuguesas desenvolveram projetos de urbanismo comercial no âmbito dos programas PROCOM e URBCOM que tinham como objetivo revitalizar o comércio das antigas áreas comerciais das cidades. Apesar do objetivo ser a revitalização económica das empresas e do tecido comercial, a modernização das lojas foi associada à requalificação do espaço público e a ações de promoção e animação, envolvendo assim agentes e investimentos públicos e privados, conciliando-se os diversos interesses para um fim comum. São também de destacar as parcerias realizadas entre as Câmaras Municipais e as associações comerciais que permitiram um trabalho conjugado das duas entidades e uma maior contacto com os empresários de modo a incentivar o seu investimento.

Entre 2000 e 2006 existiu também o programa POLIS cujo objetivo era a requalificação urbana e a valorização ambiental das cidades, através da elaboração e execução de um Plano Estratégico de Intervenção para uma determinada área com valores ambientais e/ou patrimoniais. Os planos e o respetivo orçamento eram elaborados pelas entidades financiadoras, Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território e Câmaras Municipais, que criavam as sociedades POLIS para a sua execução.

CONCLUSÃO

Por último, importa fazer referência às operações de requalificação do espaço público e da rede de equipamento culturais na cidade do Porto, no âmbito da sua nomeação como Capital Europeia da Cultura em 2001, e às obras para a instalação do metro que possibilitaram também uma aposta na modernização do espaço público. Estes dois programas foram bastante importantes para promover intervenções no domínio público na baixa portuense, que ao contrário do núcleo histórico não contava com quase duas décadas de intervenção do CRUARB, não contava com um tratamento especial e apresentava sintomas semelhantes aos desta zona como a degradação do edificado e do espaço público, o declínio económico e o despovoamento progressivo.

Depois de analisadas todas estas iniciativas, percebemos que a reabilitação urbana teria tido resultados muito maiores e mais duradouros se todos estes programas fossem integrados no planeamento municipal. Desta forma seria possível integrar a reabilitação das áreas mais antigas da cidade nas estratégias de desenvolvimento urbano, evitando ações contraditórias em diferentes zonas urbanas. Também teria sido possível articular os diferentes programas referidos de forma a programar as ações direcionadas a diferentes componentes da reabilitação urbana (habitação, domínio público, desenvolvimento económico, social e cultural), tendo em vista um objetivo comum. Assim todas as ações realizadas avulsas teriam feito parte de uma estratégia maior, complementando-se, e os resultados seriam também mais visíveis e teriam ganho uma maior capacidade de impulsionar o investimento privado. Só um processo de reabilitação urbana integrado e integrador poderá conduzir a novas dinâmicas sociais, económicas e culturais para ser possível de facto revitalizar a cidade existente e os seus núcleos mais antigos.

Na verdade, percebemos que, tanto na teoria como na prática, Portugal tem algumas boas experiências de reabilitação urbana. Nas experiências mais relevantes destaca-se a participação de dois arquitetos, cujos nomes não passam despercebidos quando o assunto é a reabilitação urbana em Portugal. Fernando Távora com o *Estudo de Renovação do Barredo*, a participação no CRUARB e no GTL de Guimarães, e Nuno Portas que criou o SAAL, o CRUARB e o GTL de Guimarães, participou na criação do PRU e da figura do PDM, participando na elaboração de vários, inclusive nos de Évora e Guimarães.

Nuno Portas deu também diversos contributos teóricos acerca do urbanismo, dos quais destaco o texto *Notas sobre a intervenção na cidade existente* de 1982, que vai ao encontro do que este trabalho tem vindo a refletir. Neste texto Nuno Portas explica:

Por intervenção na cidade existente entendemos o conjunto de programas e projectos públicos ou de iniciativas autónomas que incidem sobre os tecidos urbanizados

CONCLUSÃO

dos aglomerados, sejam antigos ou recentes, tendo em vista: a sua reestruturação ou revitalização funcional (actividades e redes de serviços); a sua recuperação ou reabilitação arquitectónica (edificação e espaços não construídos, designadamente os de uso público); finalmente, a sua reapropriação social e cultural (grupos sociais que habitam ou trabalham em tais estruturas, relações de propriedade e troca, actuações no âmbito da segurança social, educação, tempos livres, etc.). (Portas, Notas sobre a intervenção na cidade existente, 1982, p. 171)

Já em 1982 o autor chamava a atenção para o facto que intervir no tecido urbano existente não era sinónimo de elaborar planos, principalmente tendo em conta que a figura de tais planos estava cada vez mais afastada da capacidade de intervir, nomeadamente dos agentes e dos recursos necessários, e era associada a normas e regulamentos e restrito às variáveis físicas (Portas, Notas sobre a intervenção na cidade existente, 1982, p. 172). Assim Nuno Portas defendia a necessidade de os municípios portugueses desenvolverem uma “*nova política urbana*” em prática noutros países europeus em que a intervenção na cidade existente e a expansão urbanas são “*interdependentes*” e por isso planeadas física e financeiramente em simultâneo pelas administrações locais. Esta nova política assenta na gestão dos recursos físicos existentes e na promoção de ações de índole social (segurança social, educação, arrendamento, emprego, etc.). (1982, pp. 174-175)

Para a realização desta política, Portas defendia que a administração central ou a regional deveria “*assegurar os meios de atuação financeiros e técnicos e dotar os municípios de instrumentos legais apropriados*” que na altura se encontravam mal preparados para desenvolver este tipo de trabalho. O autor acreditava que só com um processo horizontal, em que as autarquias desempenham um papel fundamental, era possível “*interessar os vários agentes públicos ou privados, organizar as prioridades de intervenção (...), dimensionar as intervenções em função dos recursos e descobrir novos recursos não convencionais*”. Nuno Portas defendia mesmo que a programação das ações deveria “*residir no nível democrático mais próximo do teatro de operações e dos actores directamente envolvidos*”, ou seja os municípios, ou mesmo as freguesias. (2005, pp. 175-176)

Para Portas, a programação das ações de reabilitação urbana e a delimitação das áreas de intervenção devem ser baseadas em estudos sobre as dinâmicas e os agentes envolvidos e devem prever a participação da população, não numa fase entre o fim do projeto e o início da execução, mas desde o início, aliando o conhecimento à motivação que pode gerar na população levando a investir os seus recursos e a auto-organizar-se. A programação das intervenções deve também ser integrada no planeamento e programação do município de forma a ser conjugada com outros programas municipais, economizando recursos e evitando ações contraditórias. (2005, pp. 176-177)

CONCLUSÃO

Como se pretende que as ações previstas saiam do papel, não basta a sua programação e o seu desenho, é necessário a “*continuidade da gestão*” de todo o processo e dos recursos (Portas, 2005, p. 177). Assim, no documento em questão Portas refletiu também sobre a estrutura organizativa que deve gerir o processo de intervenção na cidade existente e sobre os instrumentos mais adequados para a enquadrar.

Portas defende que a primeira preocupação deveria ser “*quem e como se monta a coordenação e dinamização das acções ao longo do processo*” e só depois proceder à elaboração do instrumento mais adequado, e não o contrário como acontecia com os PP. Segundo o autor, a organização deve depender da dimensão do município, do número e dimensão das intervenções e deve ter uma estrutura de acordo com o problema. Na sua generalidade devem tratar-se de equipas com capacidade de decisão e que atuem o mais próximo possível da área de intervenção, uma vez que será esta equipa a cara da operação. (2005, pp. 178-179)

Quanto ao instrumento mais indicado, Portas defende que o plano não é o instrumento mais indicado pela sua rigidez e conotação defensiva, defendendo no entanto a necessidade de existir um regulamento para enquadrar as intervenções no edificado. O autor acredita assim que os programas, “*resultado da negociação e ajustamento que caracterizam este género de operação*”, e os projetos, “*guias de cada intervenção sectorial concreta*”, são instrumentos mais indicados por, ao contrário dos planos, não terem um suporte legislativo rígido. (2005, pp. 179-180)

Portas já em 1982 chamou a atenção para conflitos de interesses inerentes á intervenção na cidade existente, como: o conflito na relação entre a cidade existente e a cidade nova gerado pelo planeamento urbanístico e a atividade municipal de forma desintegrada perante as diferentes políticas setoriais; o aumento de valor dos imóveis devido ao investimento na sua reabilitação, refletindo-se na renda, com o objetivo social de manter as famílias residentes; a necessidade da administração pública adquirir os imóveis com a crescente especulação imobiliária²³; a necessidade de reabilitar o edificado, a de preservar as suas características patrimoniais com os regulamentos feitos para a construção nova²⁴; e a necessidade de reabilitar edifícios com a cada vez maior rarefação de empresas e artificies adequados aos trabalhos. (2005, pp. 180-182)

Para finalizar Nuno Portas afirma: “*o progresso terá de vir, em boa parte, da própria experiência e da sua avaliação crítica aberta, que é coisa que raramente temos feito por cá*” (2005, p.

23 Já resolvido através do direito de preferência e da expropriação por utilidade pública.

24 Hoje este conflito encontra-se também atenuado pelo Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, que introduz um conjunto de exceções aos regulamentos atuais para as obras em edifícios com mais de 30 anos.

CONCLUSÃO

183). Podemos concluir que este contributo teórico foi a base do PRU cuja criação contou com a participação do autor.

Toda a experiência nacional analisada culminou na criação da Política de Cidades Polis XXI para o período 2007-2013 que tem o objetivo de tornar as cidades portuguesas territórios de inovação e competitivos, coesos socialmente, de qualidade ambiental e de vida e territórios bem planeados e governados. Para alcançar estes objetivos dá um grande destaque à regeneração urbana através da criação de uma política de reabilitação urbana através do Decreto-Lei n.º 104/2004, que se tem vindo a aperfeiçoar com o Decreto n.º 307/2009 e a Lei n.º 32/2012, e do lançamento do programa Parcerias para a Regeneração Urbana.

Esta política foi ao encontro do que há muito se defendia, responsabilizando as autarquias por reabilitarem e revitalizarem os seus territórios com a nova política de reabilitação urbana. A descentralização da responsabilidade e do poder acontece também ao nível regional, uma vez que são as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional que promovem os concursos para as Parcerias de Regeneração Urbana.

O investimento privado, particular e coletivo, ganha também um maior destaque, através da responsabilização dos proprietários pela reabilitação dos seus imóveis, do contrato de conceção e de reabilitação urbana com outras entidades privadas e das Parcerias para a Regeneração Urbana que têm de envolver parceiros privados.

Outra inovação é o carácter integrado que se pretende incutir nas intervenções sobre a cidade existente, principalmente nas Parcerias para a Regeneração Urbana. Também a partir do Decreto n.º 307/2009 se tenta incutir a integração como princípio em todas as operações de reabilitação urbana, havendo no entanto a dificuldade de garantir a atuação segundo esse princípio, como verificamos ao longo do trabalho.

Destaco também o afastamento da tradicional figura de planeamento, e a preferência pela programação através do referido instrumento próprio que enquadra as ARU e contem a estratégia ou o programa estratégico da ORU, e do documento estratégico das UI. Contudo, principalmente este segundo instrumento, afasta-se demasiado do desenho para enquadrar as intervenções dos diversos agentes envolvidos e que evitaria situações como as que verificamos nas Cardosas. O PP não é excluído, constituindo-se também como opção para enquadrar as ORU nas ARU, designando-se de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e recuperando a sua natureza operativa através dos instrumentos disponíveis para a sua execução.

A política de reabilitação urbana trouxe também a possibilidade de os municípios constituírem SRU para promover e gerir o processo de reabilitação urbana de uma ou mais

CONCLUSÃO

ARU. Estas entidades são assim estruturas autónomas, com meios efetivos de atuação e detentoras de um conjunto de poderes, em primeiro atribuídos de forma automática e agora delegados pelo município, como a expropriação, o licenciamento, a realização de obras coercivas, a fiscalização de obras, etc. Não existe nenhuma especificidade para a formação das equipas que constituem as SRU, dependendo portanto da dimensão do processo de reabilitação, das componentes envolvidas e dos problemas a resolver. A sua atuação é monitorizada pela assembleia municipal e pelo município.

Podemos concluir que este tipo de estrutura tem tudo para desenvolver um processo de reabilitação integrado, tem autonomia, pode ser instalada na área de intervenção e pode ser constituída por uma equipa multidisciplinar de acordo com as necessidades das operações a realizar.

No caso do Porto foi constituída a PVSURU que devido à importância da área de intervenção e ao seu estado de degradação conta com a participação de capitais municipais e estatais através do IHRU. O conselho de administração conta assim com a um presidente escolhido pelo acionista maior, o IHRU, com acordo da Câmara Municipal e por dois vogais representantes de cada um dos acionistas.

O valor patrimonial da área de intervenção que integra o centro histórico da cidade, classificado como património mundial pela UNESCO desde 1996, talvez ditasse a importância de haver um terceiro acionista, a Direção Regional da Cultura do Norte, de forma a garantir a conservação do património urbano em questão, e a evitar situações de demolição de património e de renovação urbana, como ocorreu no quarteirão das Cardosas.

Relativamente à sua organização, vimos que se organiza em duas direções, uma direcionada para o Planeamento e Gestão Operacional e outra Administrativa e Financeira que, por sua vez, se dividem em diferentes núcleos de trabalho. No entanto é de notar que esta organização espelha que o seu trabalho é maioritariamente direcionado para a reabilitação física das ARU, não havendo núcleos de trabalho direcionados para as questões sociais e económicas tão importantes para a revitalização da cidade. Na verdade, percebemos que as preocupações com a coesão social e com o desenvolvimento económico das áreas de intervenção e da sua população apenas existiram nos Programas para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho Flores, desenvolvidos no âmbito das Parcerias para a Regeneração Urbana.

Do ponto de vista dos instrumentos utilizados, a PVSURU preferiu o instrumento próprio ao PPRU para a delimitação da ARU do Centro Histórico, no entanto, parece-nos que faria sentido a elaboração de um PPRU para esta ARU, uma vez que resolveria a

CONCLUSÃO

falta de coordenação com as entidades estatais da cultura porque esta teria de participar na sua elaboração. Este PPRU enquadraria assim a o programa estratégico de reabilitação urbana e os documentos estratégicos das UI, garantindo a salvaguarda do património arquitetónico e urbano.

A PVSURU é também responsável pela delimitação de mais seis ARU, as quais até poderiam ser delimitadas através de instrumento próprio, mas parece haver a necessidade de ser elaborado um PU para a ACRRU que garanta a coesão de todas estas ARU e a sua integração na cidade. Este plano possibilitaria também articular a ação da PVSURU com outras ações municipais ou estatais de forma a completar as ações umas com as outras e a fazer uma melhor gestão dos recursos financeiros e do património edificado disponível.

A maioria das intervenções desenvolvidas pela PVSURU localizam-se na área classificada património mundial, uma vez que é a única ARU aprovada até hoje. Para além dos Programas para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho/Flores, analisámos outras intervenções realizadas em diferentes UI e através de diferentes modelos de intervenção. Duas localizadas nas UI das Cardosas e do Corpo da Guarda através de contratos de reabilitação com um parceiro privado para a reabilitação conjugada de diversos edifícios, envolvendo processos de expropriação, um grande investimento e transformações profundas tanto dos edifícios como do tecido urbano. Outras duas localizadas nas UI das Cardosas e da Feitoria Inglesa executadas através de acordo com os proprietários que tomaram a iniciativa de reabilitar os seus imóveis, envolvendo um financiamento menor de acordo com as suas capacidades, obras adequadas ao estado de degradação dos respetivos edifícios e respetadoras da sua envolvente e do conjunto em que se inserem.

Devido à diversidade das atuações também os resultados foram bastante diferentes, refletindo a bipolaridade das ações. Assim com os Programas para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho/Flores verificamos ações integradoras das componentes físicas (edifícios e espaços públicos), sociais, económicas e culturais das áreas de intervenção e preocupadas em melhorar a qualidade de vida da população residente, realojando-a em fogos reabilitados pela PVSURU na respetiva área. Apesar das intervenções no Morro da Sé terem parado pelo bloqueio do financiamento, podemos afirmar que as duas áreas mostram uma dinâmica positiva no investimento privado tanto na reabilitação do edificado como na abertura de novos negócios. No entanto a um ritmo mais acelerado no Eixo Mouzinho/Flores.

As intervenções realizadas pelo parceiro privado tiveram resultados bastante

CONCLUSÃO

diferentes. Nesta expropriou-se e expulsou-se principalmente os comerciantes que tinham aí os seus negócios, renovou-se a quase totalidade dos quarteirões em questão produzindo-se habitação para uma população fictícia com grande capacidade económica e ignorou-se a população que de facto poderia ter interesse e disponibilidade em aqui viver. Do ponto de vista arquitetónico, não se respeitaram os valores patrimoniais procedendo-se a operações de fachadismo e emparcelamento e as novas construções edificadas por trás das fachadas preservadas, em nada respeitam a sua envolvente e o conjunto urbano, criando apenas entre estas novas construções uma unidade visual desintegrada de tudo o resto.

Por último as intervenções a cargo dos proprietários que se tratam de intervenções muito mais respeitadoras dos valores patrimoniais e da sua envolvente, mais adequadas a uma população mais jovem com vontade de uma vida mais cosmopolita e a outras funções compatíveis com esta zona da cidade. No entanto, é de destacar que a falta de gestão do crescimento turístico e a sua desintegração das políticas de reabilitação urbana, tem levado cada vez mais à substituição da habitação por pequenas unidades hoteleiras e por apartamentos turísticos. Esta realidade necessita rapidamente de ser gerida antes que leve a um processo excessivo de turistificação da cidade e conseqüentemente à gentrificação da sua população.

A PVSURU teve em risco de não continuar a existir, pelo menos com a participação do IHRU como acionista que após a intervenção das Cardosas e das despesas incorridas por esta operação pôs em causa a atuação desta sociedade. Este impasse e o bloqueio financeiro por parte do IHRU foi resolvido com um *Memorando de Entendimento* que restituiu alguns poderes ao município, reorganizou a sua estrutura, reduziu o seu financiamento e estabeleceu como prioridade a conclusão das intervenções nas UI já aprovadas.

De facto a PVSURU é essencial para o processo de reabilitação urbana da cidade do Porto e todas as fragilidades que observamos teriam sido evitadas se esta sociedade se tivesse baseado em toda a experiência, local e nacional, que lhe precedeu, como o *Estudo de Renovação do Barredo*, CRUARB, o PRU/PRAUD, o URBAN, o POLIS e mesmo os programas PROCOM e URBCOM. Teria sido também importante analisar a forma como as cidades de Évora e Guimarães, também classificadas património mundial pela UNESCO, encaminharam os seus processos de reabilitação, considerados casos exemplares em Portugal. Por último teria sido importante analisar os diversos contributos teóricos produzidos por Nuno Portas, mas também por outros autores e no meio académico.

CONCLUSÃO

A PVSURU encontra-se agora num momento de charneira e de adaptação tanto à Lei n.º 32/2012 como às alterações introduzidas pelo *Memorando de Entendimento*, por isso talvez esta seja a hora de fazer uma reflexão sobre o seu trabalho e sobre a experiência nacional e urbana anterior, para repensar o seu processo e metodologia de atuação desde a sua estrutura, aos instrumentos de planeamento e gestão urbana, à escala das UI, aos modelos de execução e aos tipos de intervenção.

Penso que este trabalho cumpriu os objetivos a que se propôs, fazendo uma análise crítica das SRU e da sua atuação, através do caso de estudo da PVSURU. Esta análise foi baseada no desenvolvimento dos conceitos renovação, reabilitação, revitalização e regeneração urbana na Europa, em Portugal e no Porto. O trabalho teve também como base o estudo das diversas iniciativas e programas que foram surgindo em Portugal desde o 25 de Abril de 1974. Foram também utilizados dois casos de reabilitação urbana como comparação, Évora e Guimarães, devido ao sucesso das suas metodologias e resultados e por os seus núcleos históricos serem classificados como património mundial, à semelhança do centro histórico do Porto.

A regeneração urbana é uma tarefa complexa, que implica a reabilitação, a revitalização e renovação da cidade e o seu sucesso depende da sua capacidade de integração. Assim esta dissertação abordou os vários domínios que devem estar presentes nas políticas de regeneração urbana, para analisar a PVSURU e o seu trabalho.

Assim este trabalho, para além de um contributo teórico sobre o tema em questão para a arquitetura, é um contributo para a política de reabilitação urbana em vigor e para a PVSURU, uma vez que através de um estudo científico faz uma avaliação do que está a ser feito em Portugal para inverter o processo de declínio das áreas mais antigas das nossas cidades.

Futuramente será interessante perceber o desenvolvimento que terá a Política de Cidades POLIS XXI. Relativamente à PVSURU importaria perceber como se adaptará aos novos desafios que se levantam e o que mudará para responder aos recentes desenvolvimentos. Seria também importante estudar a sua atuação na sua área de intervenção exterior à área classificada pela UNESCO, uma vez que se trata do anel de ligação às áreas mais recentes da cidade do Porto.

Por último seria também interessante fazer uma análise semelhante para Coimbra e para o seu núcleo mais antigo, recentemente classificado património mundial pela UNESCO, de forma a criar uma articulação de conhecimento e experiência entre esta cidade, Porto, Évora e Guimarães.

BIBLIOGRAFIA

- Aguiar, J. (1995). Dificuldades na conservação e reabilitação do património urbano português. *Sociedade e Território*, nº 21, pp. 24-35.
- Aguiar, J. (2000). A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares. Dossier da Candidatura de Guimarães a Património Mundial.
- Alfredo, J. (1997). *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas: Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Universidade do Porto. Porto: Faculdades de Arquitectura e Engenharia.
- Almeida, A. M. (2010). Financiamento da reabilitação urbana... In CEDOUA, *O Novo Regime da Reabilitação Urbana* (1ª ed., pp. 173-182). Coimbra, Portugal: Almedina.
- Almeida, P. (2011). Bairros económicos do Porto: A casa como arma política. In AA.VV, *Família, Espaço e Património* (pp. 503-518). Porto, Portugal: CITCEM – Centro de Investigação Transdisciplinar «Cultura, Espaço e Memória».
- Amendoeira, A. P. (2013). *Porto Património Mundial: entre as Cardosas e a Reabilitação*. Porto Património Mundial: Boas práticas em Reabilitação Urbana. Porto: ICOMOS - Portugal.
- Balsas, C. J. (1999). *Urbanismo Comercial em Portugal e a Revitalização do Centro das Cidades*. Lisboa, Portugal: Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica do Ministério da Economia.
- Bandeirinha, J. A. (2011). *O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*. Dissertação de Doutoramento em Arquitectura, especialidade Arquitectura e Construção, Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitectura, Coimbra.
- Bandeirinha, J. A., Allegretti, G., & Moniz, G. C. (2010). Debate social e construção do território. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 91, pp. 5-8.
- Barreta, J. (2004). Revitalização comercial dos centros urbanos – a gestão como parte da solução. *Revista Urbanismo – Revista da Associação dos Urbanistas Portugueses*, 18, pp. 14-18.
- Barreta, J. (2012). *Comércio de proximidade e regeneração urbana* (Vol. 5). Portugal: CIP - Confederação Empresarial de Portugal.
- Carvalho, K. D. (Abril de 2010). Turismo Cultural e Arqueologia nos espaços urbanos: caminhos para a preservação do património cultural. *Turismo & Sociedade*, 3, n.1, pp. 51-67.

- Carvalho, M. J. (2011). O Centro Histórico na Dinamização das Cidades. O Centro Histórico do Porto. Dissertação de Mestrado em Riscos Cidades e Ordenamento do Território, Universidade de Coimbra, Faculdade de Letras, Porto.
- Chamusca, P. (2 de junho de 2010). Governância e participação: entre a legitimação dos processos de gestão territorial e o agravar das divisões e da subordinação. Cadernos. Curso de Doutoramento em Geografia, 3, pp. 43-60.
- Choay, F. (2006). A alegoria do património. (T. Castro, Trad.) Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 1982).
- Choay, F. (2011). As questões do património: Antologia para um combate. (L. F. Sarmiento, Trad.) Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 2009).
- CMP; Porto Vivo SRU. (2010). Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto; Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Comissão das Comunidades Europeias. (1991). EUR 12902 - Livro Verde sobre o ambiente urbano. Luxemburgo: Serviço das Publicações Oficiais das Comunidades Europeias.
- Comissão Europeia. (2003). Parceria com as Cidades. A iniciativa comunitária URBAN. União Europeia, Política Regional. Luxemburgo: comunidades Europeias.
- Correia, J. A. (2010). Concertação, contrato e instrumentos financeiros... In CEDOUA, Novo Regime da Reabilitação Urbana (1ª ed., pp. 93-116). Coimbra, Portugal: Almedina.
- CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto.
- Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969). Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto.
- Domingues, Á. (2006). Contexto Social e Política Urbana. In Á. Domingues, Cidade e democracia : 30 anos de transformação urbana em Portugal (pp. 16-79). Lisboa, Portugal: Argumentum.
- Estevão, M. R., & Marques, A. P. (2012). Turismo, Património Mundial e Cultura em Évora. II Congresso Internaciona de verão da Escola de Ciências Sociais. Cooperação, Território e Rede de Atores: Olhares de Futuro. Évora: Universidade de Évora.
- Évora Shopping continua sem luz ao fundo do túnel, com a sua gestora a dizer que “eu não tenho nenhuma obrigação perante o público”. (23 de janeiro de 2015). Vila Viçosa, Évora, Portugal.

- Faria, P. M. (2014). Reabilitação no Centro Histórico de Guimarães - Uma Visão Estratégica. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil - Especialização em Construções Civas, Universidade do Porto, Engenharia Civil, Porto.
- Fernandes, F., & Cannatà, M. (2006). A Arquitectura do Metro: Obras e projectos na área metropolitana do Porto, Eduardo Souto Moura. Porto, Portugal: Civilização Editora.
- Fernandes, J. A. (abril de 1999). Mouzinho/Flores: Urbanismo comercial e revitalização urbana. *O Tripeiro*, 4, pp. 98-103.
- Fernandes, J. A. (2007). As actividades comerciais e a valorização das áreas centrais. *INFORGEO*, Revista da Associação Portuguesa de Geógrafos, 20/21, pp. 129-138.
- Fernandes, J. A. (2011a). Centro Histórico e Urbanismo: questões, reflexões e inquietações, a propósito do Porto. Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente (pp. 12-25). Porto: Departamento de Ciências e Técnicas do Património da Faculdade de Letras da Universidade do Porto.
- Fernandes, J. A. (novembro de 2011b). Area-based initiatives and urban dynamics. The case of the Porto city centre. *Urban Research & Practice*, 4:3, 285-307.
- Fernandes, J. A. (janeiro/junho de 2012). Os projectos de urbanismo comercial e a revitalização do centro da cidade. *Revista Memória em Rede*, v.2, n.6, pp. 76-89.
- Fernandes, J. A., Chamusca, P., & Fernandes, I. (2014). Avenida dos Aliados e Baixa do Porto: Usos e Movimentos. Porto, Portugal: Porto Vivo, SRU.
- Ferreira, C. (s.d.). Grandes eventos e revitalização cultural da cidade. Um ensaio problematizante a propósito das experiências da Expo '98 e da Porto 2001. Centro de Estudos Sociais e Faculdade de Economia da UC., Coimbra.
- Ferreira, S. B. (2007). O Programa POLIS e a Componente Ambiental - Três Abordagens de Integração e Acompanhamento (Vol. 04). Lisboa, Portugal: Parque EXPO 98.
- Flores, J. (2003). Planos de Salvaguarda e Reabilitação de «Centros Históricos» em Portugal. VIII Encontro Nacional dos Municípios com Centro Histórico - Centros Históricos e Planos Municipais de Ordenamento do Território. Porto: Associação de Municípios com Centro Histórico.
- Freitas, A. C. (21 de outubro de 2007). Porto Vivo acusada de abuso de poder nas expropriações. Público.
- Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. (2008). Portugal Política de Cidades POLIS XXI 2007-2013. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, Lisboa.
- Gioivannoni, G. (1913). O urbanismo face às cidades antigas. In F. Choay, As questões

- do património (L. F. Sarmiento, Trad., pp. 195-197). Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 2009).
- Giovannoni, G. (1913). O 'desbaste' urbanístico dos centros antigos. In F. Choay, As questões do património (L. F. Sarmiento, Trad., pp. 197-199). Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 2009).
- Gomes, E. C. (2014). Revitalização urbana e Turismo: O caso do centro histórico de Chaves. Dissertação de Mestrado em Turismo, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real.
- Gonçalves, A. (2006). Questões de pormenor no planeamento da salvaguarda. *RevCEDOUA*, 17, 35-50.
- Gonçalves, A. (2010). Áreas urbanas para (re)habilitar - As relações entre cidade e património? In CEDOUA, Urbana, O Novo Regime da Reabilitação (pp. 75-91). Coimbra, Portugal: Edições Almedina.
- Gonçalves, A. (2011). Património Urban(ístic)o e Planeamento da Salvaguarda: Os Seus Contributos para a Desagregação Urbana e a Necessidade de (re)Habilitar a Patrimonialização da Cidade na sua (re)Feitura. Coimbra, Portugal.
- Gonçalves, A. (2012). Reabilitação e Salvaguarda no Desenvolvimento Urbano: Políticas, Estratégias e Táticas. Relatório de Apresentação da Disciplina de Seminário de Investigação em Arquitectura, Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitectura, Coimbra.
- Gonçalves, A. (2013). A Dimensão Urban(ístic)a do Património. Encontro Internacional Arquimemória sobre Preservação do Património Edificado. Salvador, Bahia, Brasil.
- Grande, N. (2012). O ser urbano : nos caminhos de Nuno Portas. Lisboa, Portugal: Imprensa Nacional - Casa da Moeda.
- Gros, M. C. (1982). O alojamento social sob o fascismo. Porto, Portugal: Edições Afrontamento.
- Grupo de Trabalho do Programa Especial de Realojamento e Renovação Urbana. (2009). Habitação Social no Porto. Porto, Portugal: Pelouro de Habitação, Acção Social e Protecção Civil da Câmara Municipal do Porto.
- Guerra, I. (1994). As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas. *Sociedade e Território*, 20, 11-16.
- Guerreiro, J. E. (1991). O processo de recuperação do Centro Histórico de Évora. Planeamento e prática urbanística - Ligações à população. *Sociedade e Território*, nº 14-15, pp. 41-46.
- Henriques, C. (2003). Turismo Cidade e Cultura, Planeamento e Gestão Sustentável.

- Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, Lda.
- ICOMOS - Portugal. (2013). Declaração do Porto, ICOMOS - Portugal, 2013: Um olhar de hoje sobre as dinâmicas da conservação e reabilitação de cidades históricas. Porto: ICOMOS - Portugal.
- Jacobs, J. (2003). Morte e vida de grandes cidades. (C. S. Rosa, Trad.) São Paulo, Brasil: Martins Fontes. (Obra original publicada em 1961).
- Lamas, J. M. (2011). Morfologia Urbana e Desenho da Cidade (6ª ed.). Lisboa, Portugal: Fundação Calouste Gulbenkian - Serviço de Educação e Bolsas.
- Leitão, M. M. (2010). O Bairro da Bouça, Um contributo para o entendimento do SAAL no debate da Habitação Social. Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitectura, Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitectura, Coimbra.
- Lima, M. E. (2011). Operações SAAL, uma Política Urbana Vanguardista. O caso do SAAL no bairro do Casal das Figueiras, em Setubal. Dissertação de Mestrado em Arquitectura, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.
- Lopes, D. (2010). Reabilitação urbana em Portugal: evolução e caracterização. In CEDOUA, O Novo Regime da Reabilitação Urbana (1ª ed., pp. 21-73). Coimbra, Portugal: Almedina.
- Madeira, C. A. (2009). A Reabilitação Habitacional em Portugal. Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH. Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, Lisboa.
- Magalhães, P. M. (8 de abril de 2015). Reabilitação urbana: Ainda não se esqueceram as Cardosas. Porto: Jornalismo Porto Net, Universidade do Porto.
- Maria, R. (2012). A propósito dos perigos da Reabilitação Urbana Simplex: O estranho caso de Jessica que matou a avó. Pedra & Cal - Conservação & Reabilitação, 52, 26 e 27.
- Marques, V. C. (2011). Turismo cultural em Guimarães : o perfil e as motivações do visitante. Tese de Mestrado em Património e Turismo Cultural, Instituto de Ciências Sociais, Universidade do Minho, Guimarães.
- Matos, F. L. (2001). A habitação no grande Porto : uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio. Tese de Doutoramento, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Departamento de Geografia, Porto.
- Mendes, M. C. (s.d.). A habitação em Portugal: Caracterização e Políticas .
- Moniz, G. C., Correia, L. M., & Gonçalves, A. (2014). O Estudo de Renovação do Barredo.

- A formação social do arquitecto para um território mais democrático. *Estudos do Século XX*, 14, pp. 315-337.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2014). *Rquietura e Política. Ensaios para mundos alternativos*. (F. Bonaldo, Trad.) São Paulo, Brasil: Editorial Gustavo Gili (Obra original publicada em 2014).
- Moreira, F. J., Oliveira, J. A., & Almeida, J. C. (s.d.). *O Projecto Especial de Urbanismo Comercial do Centro Histórico de Évora: contexto, natureza e resultados*. Consórcio PLANARQ/GEOIDEIA.
- Moreira, R. (19 de dezembro de 2014). *O regresso ao Morro da Sé*. Porto.
- Moreira, R. (12 de abril de 2015). *Rui Moreira admite taxa para turistas nos hotéis do Porto*. (C. S. Luz, & D. Andrade, Entrevistadores) Portugal.
- Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. J. (2006). *A Revitalização Urbana. Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*. *Cidades - Comunidades e Territórios*, 12/13, pp. 15-34.
- Parque Expo 98 - Gabinete Coordenador do Programa POLIS. (2007). *Os projectos e as obras de requalificação urbana*. Lisboa, Portugal: Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional .
- Paulo, I. (30 de outubro de 2007). *Expropriações geram revolta*. *Expresso*.
- Pereira, G. M. (2014). *SAAL: um programa de habitação popular no processo revolucionário*. *História. Revista da FLUP Porto*, IV Série, vol. 4, pp. 13-31.
- Pereira, I. L. (2014). *Turismo e Revitalização Urbana: Valorização do Património Arqueológico da cidade do Porto*. *Dissestação de Mestrado em Estudos do Turismo*, Universidade do Porto, Faculdade de Letras, Porto.
- Pestana, C., Pinto-Leite, J., & Marques, N. (2009). *O Programa Polis como impulsionador da regeneração urbana*. *Cabo Verde, Redes e Desenvolvimento Regional* (pp. 1754-1781). Praia, Cabo Verde: Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional (APDR).
- Pinho, A. C. (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Tese de Doutoramento em Planeament Urbanístico, Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de arquitectura, Lisboa.
- Portas, N. (1982). *Notas sobre a intervenção na cidade existente*. In N. Portas, *Os tempos das formas - A cidade feita e refeita* (Vol. 1, pp. 171-183). Guimarães, Portugal: Departamento Autónomo da Arquitectura da Universidade do Minho.
- Portas, N. (2005). *Notas sobre a intervenção na cidade existente*. In N. Portas, *Os tempos*

- das formas - A cidade feita e refeita (Vol. 1, pp. 171-183). Guimarães, Portugal: Departamento Autónomo da Arquitetura da Universidade do Minho.
- Porto Vivo SRU. (2005). Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto - Masterplan (Síntese Executiva). Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2010a). Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2010b). Relatório de Gestão 2009. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2012a). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2012b). Relatório de Gestão 2011. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo SRU. (2013). Relatório e Contas 2012. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana S. A. (2007). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Ramos, C. I. (2010). Turismo Urbano: A paisagem cultural do Porto. Dissertação de mestrado em História da Arte, Património e Turismo Cultural, Universidade de Coimbra, Faculdade de Letras, Coimbra.
- Ramos, J. M. (2009). In M. Silva, & D. Andreia, A Primeira Linha. Porto: Normetro.
- Ribeiro, J. C., & Remoaldo, P. C. (2009). Património Cultural e Estratégia de Desenvolvimento Turístico da Cidade de Guimarães. Cabo Verde. Redes e desenvolvimento regional (pp. 1303-1334). Praia, Cabo Verde: Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional (APDR).
- Ribeiro, J. M. (1991). Reabilitação urbana: estratégia e organização. Sociedade e Território, 14, 15, pp. 59-60.
- Rodrigues, B. F. (2012). Reabilitação de edifícios habitacionais com valor patrimonial - o

- caso do Centro Histórico de Guimarães. Dissertação de Mestrado em Arquitetura, Universidade Lusófona do Porto, Departamento de Arquitetura, Porto.
- Rodrigues, M. (1999). Pelo direito à cidade : o movimento de moradores no Porto (1974/76). Porto, Portugal: Campo das Letras.
- Rossa, W. (2005). Ensaio sobre História e salvaguarda em desenvolvimento. Coimbra, Portugal.
- Rossa, W. (2006). Planear a salvaguarda em desenvolvimento. In V. (. Campos, A Cidade para o Cidadão, o planeamento de pormenor em questão. Lisboa, Portugal: Ordem dos Arquitetos.
- Ruskin, J. (1849). As sete lâmpadas da arquitetura. In F. Choay, As questões do património (L. F. Sarmiento, Trad., pp. 157-163). Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 2009).
- Ruskin, J. (1854). A abertura do Crystal Palace considerada do ponto de vista da sua relação com o porvir da arte. In F. Choay, As questões do património: Antologia para um cobate (L. F. Sarmiento, Trad., pp. 163-171). Lisboa, Portugal: Edições 70, Lda. (Obra original publicada em 2009).
- Sá, C. P. (16 de abril de 2015). O Évora Shopping “é um mono que ali está”, vemos com melhores olhos um empreendimento que nós possamos influenciar”, diz Autarca de Évora, Carlos Pinto de Sá. Vila Viçosa, Évora, Portugal.
- Salgueiro, B. (2005). Paisagens Urbanas. In C. A. Medeiros, Geografia de Portugal - Sociedade, Paisagens e Cidades (Vol. 2, pp. 230-300 e 343-365). Lisboa, Portugal: Círculo de Leitores.
- Salgueiro, T. B. (1999). Cidade pós-moderna. Espaço fragmentado. III Congresso da Geografia Portuguesa, Porto, Setembro de 1997 (pp. 225-236). Lisboa: Edições Colibri e Associação Portuguesa de Geógrafos.
- Salgueiro, T. B. (2005). Paisagens Urbanas. In C. A. Medeiros, Geografia de Portugal - Sociedade, Paisagens e Cidades (Vol. 2, pp. 230-300 e 343-365). Lisboa, Portugal: Círculo de Leitores.
- Santos, A. J. (2009). Conceito e importância económica de Indústrias Criativas com aplicação, em termos de classificação e mensuração, ao caso português . Tese de Mestrado em Inovação e Empreendedorismo Tecnológico , Universidade do Porto, Faculdade de Engenharia, Porto.
- Sebastião, A. S. (2010). Planeamento Estratégico para o Centro Histórico de Torres Vedras. Dissertação de Mestrado em Geografia - Gestão do Território e Urbanismo, Universidade de Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.

- Serra, N. (1997). *Território e Habitação em Portugal*. Centro de Estudos Sociais de Coimbra, Oficina do CES, Coimbra.
- Silva, D. S. (2012). *Reabilitação Urbana: Projeto de Viabilidade para a Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53*. Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão das Cidades, Universidade do Porto, Faculdade de Economia, Porto.
- Silva, S. T. (2010). *Reabilitação urbana: conceitos e princípios*. In CEDOUA, *O Novo Regime da Reabilitação Urbana* (1ª ed., pp. 7-20). Coimbra, Portugal: Almedina.
- Simplício, M. D. (2001). *Évora: estrutura e renovação urbana no sector intramuros*. Universidade de Évora, Departamento de Geociências, Évora.
- Simplício, M. D. (2009). *Evolução da Estrutura Urbana de Évora: o século XX e a transição para o século XXI*. Universidade de Évora, Évora.
- Simplício, M. D., & Alegria, J. M. (2001). *Algumas notas sobre a estrutura funcional terciária de Évora*. Évora: Câmara Municipal de Évora.
- Siza, R. (30 de setembro de 2000). *Polis do Porto em contagem decrescente*. Portugal: Público.
- Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacto do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto.
- Sousa, F., & Conceição, P. (2013). *Análise dos contributos das SRU para a reabilitação habitacional e o arrendamento: Um estudo de caso e algumas propostas metodológicas*. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 32, pp. 25-33.
- Tavares, B. M. (2011). *Estudo do SAAL - Da Teoria à Prática. Carácter da sua execução no Porto*. Dissertação de Mestrado em Arquitectura, Universidade Lusíada do Porto, Porto.
- Teixeira, M. P. (2006). *O metro e a cidade*. In F. Fernandes, & M. Cannatà, *A Arquitectura do Metro: Obras e projectos na área metropolitana do Porto*, Eduardo Souto Moura. Porto, Portugal: Civilização Editora.

PÁGINAS DA INTERNET

- A obra. (20 de dezembro de 2014). Obtido de Casa da Música: <http://www.casadamusica.com/pt/a-casa-da-musica/a-obra>
- Carvalho, P. (25 de novembro de 2014). No “melhor ano” da reabilitação urbana no centro histórico do Porto, o Morro da Sé vai “começar do zero”. Obtido em 14 de

- abril de 2015, de Público: <http://www.publico.pt/local/noticia/no-melhor-ano-da-reabilitacao-urbana-no-centro-historico-do-porto-o-morro-da-se-vai-comecar-do-zero-1677314?page=-1>
- CIAM. (novembro de 1933). Carta de Atenas. Obtido em 2014 de dezembro de 26, de IPHAN - Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>
- Coentrão, A. (2012 de julho de 2012). 'Praça' das Cardosas é afinal um espaço privado de uso público. (Público, Ed.) Obtido em 30 de Novembro de 2014, de Público: <http://www.publico.pt/local-porto/jornal/praca-das-cardosas-e-afinal-um-espaco-privado-de-uso-publico-24849397>
- Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa. (outubro de 1975). Carta Europeia do Património Arquitectónico. Obtido em 26 de dezembro de 2014, de Património Mundial - Direção Geral do Património Mundial: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CARTAEUROPEIADOPATRIMONIOARQUITECTONICO.pdf>
- Congresso Internaciona de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos. (21 a 30 de outubro de 1931). Carta de Atenas. Obtido em 20 de dezembro de 2014, de Património Cultural - Direção Geral do Património Cultural: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CartadeAtenas.pdf>
- Floret Arquitectura. (s.d.). In Pátio - Um blog d'Obra. Obtido em 1 de dezembro de 2014, de Floret Arquitectura: <https://afloret5.wordpress.com/>
- Grande, N. (15 de abril de 2013). A cidade, entre o efeito Barcelona e o efeito Bilbao - O exemplo do Porto. Obtido em 30 de novembro de 2014, de PUNKTO: <http://www.revistapunkto.com/2013/04/a-cidade-entre-o-efeito-barcelona-e-o.html>
- ICOMOS. (outubro de 1987). Carta sobre a Conservação das Cidades Históricas e das Áreas Urbanas Históricas. Carta de Washington. Obtido em 26 de dezembro de 2014, de Património Cultural - Direção Geral do Património Cultural: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CARTAINTERNACIONALPARASALVAGUARDADASCIDADES HISTORICAS.pdf>
- ICOMOS. (outubro de 1999). Carta Internacional do Turismo Cultural. Obtido em 20 de abril de 2015, de Turismo de Portugal: http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/AreasAtividade/desenvolvimentoeinovacao/Documents/Doc10_CartaInternacionalTurismoCultural.pdf
- ICOMOS. (2011). Princípios de La Valletta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e

Conjuntos Urbanos Históricos. Obtido em 28 de dezembro de 2014, de http://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/Valletta_Principles_Portugese.pdf

II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos. (1964). Carta de Veneza. Obtido em 26 de Dezembro de 2014, de Património Cultural - Direção Geral do Património Cultural: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CartadeVeneza.pdf>

Minimalínea - arquitectura. (s.d.). Projectos - Reabilitação de um edifício no Quarteirão das Cardosas. Obtido em 1 de dezembro de 2014, de minimalinea: <http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Oficina de arquitectura. (s.d.). Património - Curriculum. Obtido em 10 de junho de 2015, de Oficina de arquitectura: http://www.oficina-arquitectura.pt/pdfs/06_patrimonio.pdf

Pitágoras Group (b). (s.d.). Plataforma das artes e da criatividade. Obtido em 15 de junho de 2015, de Pitágoras group: <http://www.pitagorasgroup.com/project/plataforma-das-artes-e-da-criatividade/?lang=pt-pt>

Pitágoras Group. (s.d.). Centro Cultural Vila Flor. Obtido em 15 de junho de 2015, de Pitágoras group: <http://www.pitagorasgroup.com/project/vila-flor-cultural-center/?lang=pt-pt>

Porto Vivo SRU (a). (s.d.). Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1. Obtido em 14 de abril de 2015, de Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: http://www.portovivosru.pt/morro_se/

Porto Vivo SRU (b). (s.d.). Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2. Obtido em 19 de maio de 2015, de Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: <http://www.portovivosru.pt/mouzinho/flores/index.php?m=1>

Porto Vivo SRU (c). (s.d.). 1ª Avenida, Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto. Obtido em 20 de maio de 2015, de Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: <http://www.portovivosru.pt/1avenida/index.php>

Porto Vivo SRU (d). (s.d.). Obtido em 15 de maio de 2015, de Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana: <http://www.portovivosru.pt/pt>

Secção Especializada da União Económica e Monetária e Coesão Económica e Social. (12 de maio de 2010). A necessidade de uma abordagem integrada de reabilitação urbana. Obtido em 10 de janeiro de 2014, de Ordem dos Arquitectos Secção Regional Norte: <http://www.oasrn.org/upload/apoio/legislacao/pdf/reabilitacaourbana.pdf>

DOCUMENTOS LEGAIS

- Decreto-Lei n.º 53/2014, DR n.º 69 DR I Série (08/04/2014), pp. 2337-40
- Lei n.º 30/2012, DR n.º 157 I Série (14/08/2012), pp. 4400-10
- Lei n.º 32/2012, DR n.º 157 I Série (14/08/2012), pp. 4452-83
- Decreto-Lei n.º 306/2009, DR n.º 206 DR I Série (23/10/2009), pp. 7953-56
- Decreto-Lei n.º 307/2009, DR n.º 206 I Série (23/10/2009), pp. 7956-75
- Decreto-Lei n.º 309/2009, DR n.º 206 DR I Série (23/10/2009), pp. 7975-87
- Lei n.º 6/2006, DR n.º 41 I Série A (27/02/2006), pp. 1558-87
- Decreto-lei n.º 104/2004, DR n.º 107 I Série A (07-05-2004), pp. 2920-29
- Decreto Legislativo Regional n.º 29/2004/A, DR n.º 199 I Série A (24/08/2004), pp. 5684-96
- Lei n.º 107/2001, DR n.º 209 I Série A (08/09/2001), pp. 5808-29

ÍNDICE DE IMAGENS

- Fig.1 Consultada dia 1 de junho de 2015
<http://outra-face.blogspot.pt/2006/08/em-gonalo-cristvo.html>
- Fig.2 Consultada dia 1 de junho de 2015
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:R._de_Mouzinho_da_Silveira_\(Porto\).JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:R._de_Mouzinho_da_Silveira_(Porto).JPG)
- Fig.3 Consultada dia 1 de junho de 2015
<http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2012/05/se-do-porto-demolicao-da-zona.html>
- Fig.4 Consultada dia 1 de junho de 2015
<http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2012/05/se-do-porto-demolicao-da-zona.html>
- Fig.5 Alves, S. C. (2001). Planeamento Colaborativo em contexto de Regeneração Urbana. Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p. 173)
- Fig.6 Consultada dia 1 de junho de 2015
<http://this-raft-floats.blogspot.pt/2011/06/bathroom-tiles.html>
- Fig.7 Obtida dia 1 de junho de 2015 do Google Earth
- Fig.8 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://www.oficina-arquitectura.pt/projectos.php?id=39>

Fig.9 Autoria própria

Fig.10 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/plano-de-gestao>

Fig.11 Autoria própria

Fig.12 Autoria própria

Fig.13 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.34)

Fig.14 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://portofofotos.blogspot.pt/2011/01/56-porto-e-as-obras-na-cidade.html>

Fig.15 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://portofofotos.blogspot.pt/2011/01/56-porto-e-as-obras-na-cidade.html>

Fig.16 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://www.passeiodascardosas.pt/home.html>

Fig.17 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://www.portovivosru.pt/pt/noticias/2014/03/21/quarteirao-das-cardosas-vence-premio-nacional-de-reabilitacao-urbana>

Fig.18 Autoria própria

Fig.19 Consultada dia 1 de junho de 2015

http://diariodigital.sapo.pt/news.asp?id_news=673159

Fig.20 Consultada dia 1 de junho de 2015

<http://yoursporto.com/pt/visitar-porto/arquitecturas-unicas-do-porto-as-ilhas/>

Fig.21 Consultada dia 1 de junho de 2015

http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=26869

Fig.22 Consultada dia 1 de junho de 2015

http://portoantigo.taf.net/arquivo/2005_05_01_blogporto.htm

Fig.23 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969). Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto

Fig.24 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969). Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto

Fig.25 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969). Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto

Fig.26 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969). Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto

- Fig.27 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969).
Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto
- Fig.28 Direcção de Serviços de Habitação - Repartição de Construção de Casas. (1969).
Estudo de Renovação do Barredo. Câmara Municipal do Porto, Porto
- Fig.29 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto. (p. 29)
- Fig.30 Autoria própria
- Fig.31 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto
- Fig.32 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto. (p. 61)
- Fig.33 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://foiassimk.blogspot.pt/search/label/Parcela%2049%20A>
- Fig.34 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://foiassimk.blogspot.pt/search/label/Parcela%2049%20A>
- Fig.35 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://foiassimk.blogspot.pt/search/label/Parcela%2049%20A>
- Fig.36 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://foiassimk.blogspot.pt/search/label/Parcela%2049%20A>
- Fig.37 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto.
- Fig.38 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto.
- Fig.39 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto.
- Fig.40 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto. ~
- Fig.41 CRUARB - Projecto Municipal para a renovação urbana do centro histórico

do Porto. (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação urbana. Porto, Portugal: Câmara Municipal do Porto.

Fig.42 Alves, S. C. (2001). Planeamento Colaborativo em contexto de Regeneração Urbana. Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p. 222)

Fig.43 Alves, S. C. (2001). Planeamento Colaborativo em contexto de Regeneração Urbana. Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p. 222)

Fig.44 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.tvtaranto.it/tag/crolli/>

Fig.45 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.meravigliaitaliana.it/index.php?action=index&p=14&meraviglia=335>

Fig.46 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.geograph.org.uk/photo/1517729>

Fig.47 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.publico.pt/local/noticia/incendiadas-retroescavadoras-que-removiam-escombros-do-bairro-do-aleixo-1525776>

Fig.48 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://lisbonsecrets.com/pt/lisbon-tours/evora-e-monsaraz-o-alentejo-autentico/>

Fig.49 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.joaoleitao.com/viagens/2013/12/26/ruas-pintadas-evora-unesco-portugal/>

Fig.50 Obtida dia 2 de junho de 2015 no Google Earth

Fig.51 Consultada dia 2 de junho de 2015

http://cidade-sem-fotos.blogspot.pt/2015_04_01_archive.html

Fig.52 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.fotoseimagenes.net/guimaraes>

Fig.53 Consultada dia 2 de junho de 2015

http://www.fotolog.com/madruga_1/28100000000026419/#profile_start

Fig.54 Porto Vivo SRU. (2007c). Relatório de monitorização 20212. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.36)

Fig.55 Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.

Fig.56 Porto Vivo SRU. (2012a). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.37)

- Fig.57 Porto Vivo SRU. (2007c). Relatório de monitorização 20212. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.38)
- Fig.58 Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.
- Fig.59 Porto Vivo SRU. (2012a). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.(p.39)
- Fig.60 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.14)
- Fig.61 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.16)
- Fig.62 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.11)
- Fig.63 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.13)
- Fig.64 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://www.passeiodascardosas.pt/plantas/t2+1.pdf>
- Fig.65 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.passeiodascardosas.pt/visita_andar_modelo/t1/index.html
- Fig.66 Consultada dia 2 de junho de 2015
<http://www.lucios.pt/portfolio/requalificacao/quarteir%C3%A3o-corpo-da-guarda>
- Fig.67 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=25
- Fig.68 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=2
- Fig.69 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=32
- Fig.70 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=32
- Fig.71 Consultada dia 2 de junho de 2015
http://www.dn.pt/inicio/portugal/interior.aspx?content_id=1495278&seccao=Norte
- Fig.72 Consultada dia 2 de junho de 2015

<http://www.publico.pt/local/noticia/o-porto-os-turistas-e-a-fotografia-no-dia-mundial-dela-1666982>

Fig.73 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.regus.pt/locations/business-centre/porto-boavista>

Fig.74 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.tomastaveira.com/pt/shopping-center---centre-commercial,--amoreiras>

Fig.75 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.comerciovivomouzinhoflores.com/historia/>

Fig.76 Fernandes, J. A. (abril de 1999). Mouzinho/Flores: Urbanismo comercial e revitalização urbana. *O Tripeiro*, 4. (p.98)

Fig.77 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.heitza.com/de-leglise-do-carmo-a-leglise-santo-ildefonso-porto/>

Fig.78 Consultada dia 3 de junho de 2015

https://housing.justlanded.com/en/Portugal_Norte_Porto/For-Rent_Holiday-Rentals/Apartment-in-Rua-de-Cedofeita-centre-of-Porto

Fig.79 Autoria própria

Fig.80 Autoria própria

Fig.81 Autoria própria

Fig.82 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://porto-desaparecido.blogspot.pt/2014/08/as-varias-faces-do-bolhao.html>

Fig.83 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://ipressglobal.com/bolhao-reabilitacao-ronda-os-20-milhoes-de-euros/0>

Fig.84 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://acribeiro.blogs.sapo.pt/30853.html>

Fig.85 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://olhares.sapo.pt/praca-do-giraldo-foto1972093.html>

Fig.86 Simplício, M. D., & Alegria, J. M. (2001). Algumas notas sobre a estrutura funcional terciária de Évora. Évora: Câmara Municipal de Évora. (p.25)

Fig.87 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://arquitecturafotos.blogspot.pt/search/label/Nuno%20Lopes>

Fig.88 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://arquitecturafotos.blogspot.pt/search/label/Nuno%20Lopes>

Fig.89 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://arquitecturafotos.blogspot.pt/search/label/Nuno%20Lopes>

Fig.90 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.pitagorasgroup.com/project/vila-flor-cultural-center/?lang=pt-pt>

Fig.91 Consultada dia 3 de junho de 2015

http://www.archdaily.com.br/br/01-74167/plataforma-das-artes-e-da-criatividade-pitagoras-arquitectos/74167_74244

Fig.92 Autoria própria

Fig.93 Consultada dia 3 de junho de 2015

https://www.facebook.com/oportoperfilshare/photos/pb.1545192342419298.-2207520000.1435827956./1545192439085955/?type=3&src=https%3A%2F%2Fcontent-mad1-1.xx.fbcdn.net%2Fhphotos-xfp1%2Fv%2Ft1.0-9%2F10945626_1545192439085955_2234505693714346442_n.jpg%3Foh%3D175cf99c57e395e180cdb34c3508da04%26oe%3D562C4621&size=640%2C427&fbid=1545192439085955

Fig.94 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://thefreshexchangeblog.com/2014/04/porto-portugal-day-13/>

Fig.95 Consultada dia 3 de junho de 2015

http://www.cafeportugal.pt/pages/sitios_artigo.aspx?id=4595

Fig.96 Consultada dia 3 de junho de 2015

<http://www.publico.pt/local/noticia/porto-ja-nao-vai-ter-videovigilancia-na-baixa-este-verao-1667048>

Fig.97 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.25)

Fig.98 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.25)

Fig.99 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.26)

Fig.100 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.66)

Fig.101 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.54)

Fig.102 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.

(p.58)

Fig.103 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://www.portovivosru.pt/mouzinho/flores/index.php?m=25>

Fig.104 Autoria própria

Fig.105 Autoria própria

Fig.106 Autoria própria

Fig.107 Autoria própria

Fig.108 Consultada dia 4 de junho de 2015

http://manueldesola-morales.com/proys/Porto_eng.htm

Fig.109 Consultada dia 4 de junho de 2015

http://manueldesola-morales.com/proys/Porto_eng.htm

Fig.110 Cuidados intensivos. Requalificação urbana da Av. dos Aliados e Praça da Liberdade. (2007). *Arquitectura ibérica. Requalificação Urbana*, 18. (p.45)

Fig.111 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p.112)

Fig.112 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p.118)

Fig.113 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p.98)

Fig.114 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p.118)

Fig.115 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto. (p.114)

Fig.116 Sousa, F. S. (2013). *As Imagens do Espaço Público Urbano. Uma abordagem ao impacte do metro do Porto na imagem da cidade consolidada*. Dissertação de

Mestrado Integrado, Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, Porto.
(p.116)

Fig.117 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://www.espacodearquitectura.com/index.php?id=1&nid=530&page=30>

Fig.118 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://poesiadosentidos.blogspot.pt/2011/02/evora.html>

Fig.119 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=522189>

Fig.120 Consultada dia 4 de junho de 2015

http://www.cm-guimaraes.pt/frontoffice/pages/100?news_id=1630

Fig.121 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://momentoseolhares.blogs.sapo.pt/tag/guimar%C3%A3es>

Fig.122 Consultada dia 4 de junho de 2015

http://www.cm-guimaraes.pt/frontoffice/pages/991?news_id=1854

Fig.123 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://expressinha.com/guimaraes/>

Fig.124 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://cultour.com.pt/tours/guimaraes>

Fig.125 Porto Vivo SRU. (2012a). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.87)

Fig.126 Porto Vivo SRU. (2007a). Documento Estratégico. Unidade de Intervenção - Quarteirão 14024, Mouzinho sa Silveira/Corpo da Guarda. Porto: Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.23)

Fig.127 Consultada dia 4 de junho de 2015

<http://www.lucios.pt/fr/portfolio/requalificacao/quarteir%C3%A3o-corpo-da-guarda>

Fig.128 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.60)

Fig.129 Porto Vivo SRU. (2007b). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.62)

Fig.130 Autoria própria

Fig.131 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=16#prettyPhoto

Fig.132 A autoria própria

Fig.133 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://www.portovivosru.pt/mouzinho/flores/index.php?m=35>

Fig.134 A autoria própria

Fig.135 A autoria própria

Fig.136 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www1.ci.uc.pt/cd25a/media/ColeccaoslidesAAlvesCosta/SAAL2_dossier_6.jpg

Fig.137 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www1.ci.uc.pt/cd25a/media/CartazesSAAL/Alex.Alves_015.jpg

Fig.138 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://radical-pedagogies.com/search-cases/e09-faculdade-arquitectura-universidade-porto/>

Fig.139 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.moma.org/collection//browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A29732&page_number=87&template_id=1&sort_order=1

Fig.140 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.moma.org/collection//browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A29732&page_number=93&template_id=1&sort_order=1

Fig.141 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://www1.ci.uc.pt/cd25a/media/FotosAAlvesCosta/4062.jpg>

Fig.142 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.moma.org/collection//browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A29732&page_number=88&template_id=1&sort_order=1

Fig.143 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://viverevora.blogspot.pt/2011/08/evora-25-anos-de-patrimonio-mundial.html>

Fig.144 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.tripadvisor.com/LocationPhotoDirectLink-g189106-d7225933-i117081709-Centro_Historico_de_Evora-Evora_Evora_District_Alentejo.html

Fig.145 Consultada dia 5 de junho de 2015

http://www.guimaraesturismo.com/pages/6?&image_gallery_id=2&p_975=4&ps_468=5&ps_975=8

Fig.146 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://jcduarte.net/Viagens/?p=2216>

Fig.147 Consultada dia 5 de junho de 2015

<https://www.flickr.com/photos/48698068@N02/6914176923/>

Fig.148 Porto Vivo SRU. (2012a). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em Instrumento Próprio. Porto: Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. (p.75)

Fig.149 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://www.lucios.pt/portfolio/requalificacao/quarteir%C3%A3o-corpo-da-guarda>

Fig.150 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://www.lucios.pt/portfolio/requalificacao/quarteir%C3%A3o-corpo-da-guarda>

Fig.151 Autoria própria

Fig.152 Autoria própria

Fig.153 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.154 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.155 Autoria própria

Fig.156 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.157 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1g>

Fig.158 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.159 Consultada dia 5 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.160 Consultada dia 6 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.161 Consultada dia 6 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das>

cardosas#/photos/234/1

Fig.162 Consultada dia 6 de junho de 2015

<http://minimalinea.pt/pt/projectos/reabilitacao-de-um-edificio-no-quarteirao-das-cardosas#/photos/234/1>

Fig.163 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/projecto/>

Fig.164 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/projecto/>

Fig.165 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>

Fig.166 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>

Fig.167 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>

Fig.168 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>

Fig.169 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>

Fig.170 Consultada dia 6 de junho de 2015

<https://afloret5.wordpress.com/>